Conflits urbains et démarche participative dans le processus de la rénovation urbaine : étude comparative entre la France et la Corée du Sud

Seungchan Yong

▶ **To cite this version:**

Seungchan Yong. Conflits urbains et démarche participative dans le processus de la rénovation urbaine : étude comparative entre la France et la Corée du Sud. Géographie. CY Cergy Paris Université; KyungHee University. Global Campus. Korean Education Research Group, 2020. Français. NNT : 2020CYUN1087 . tel-03276704

HAL Id: tel-03276704
https://theses.hal.science/tel-03276704

Submitted on 2 Jul 2021

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

CY Cergy Paris Université
Kyung Hee University

ED nº 284 DSH (Droit et Sciences Humaines)

Laboratoire de MRTE « Mobilités, Réseaux, Territoires, Environnements »

Conflits urbains et démarche participative dans le processus de rénovation urbaine :

Étude comparative entre la France et la Corée du Sud

Thèse pour l'obtention du
Doctorat de CY Cergy Paris Université et de Kyung Hee University
Discipline : Géographie et Aménagement / Architecture

Présentée et soutenue publiquement par

Seungchan YONG

Le 14 décembre 2020

Sous la direction de :

Didier DESPONDS	Professeur de géographie (CY Cergy Paris Université)
Ilhyun KIM	Professeur d'architecture (Kyung Hee University)

Jury :

Marie-Hélène BACQUE	Présidente du jury, Professeure en études urbaines (Université Paris-Nanterre)
Jean-Claude DRIANT	Rapporteur, Professeur d'urbanisme et d'aménagement (Ecole d'urbanisme de Paris / Université Paris-Est)
Valérie GELEZEAU	Rapporteuse, Directrice d'études (Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociales) et Géographe spécialiste de la Corée
Camille GARDESSE	Maître de conférences en sociologie et urbanisme (Ecole d'urbanisme de Paris)
Solène GAUDIN	Maître de conférences en géographie (Université Rennes 2)

CY Cergy Paris Université
Kyung Hee University
ED nº 284 DSH (Droit et Sciences Humaine)

Thèse en co-tutelle

Présentée et soutenue publiquement le 14 décembre 2020,
en vue de l'obtention du doctorat
en Géographie et Aménagement de CY Cergy Paris Université et
en Architecture de Kyung Hee University (Corée du Sud)

par

Seungchan YONG

Conflits urbains et démarche participative dans le processus de rénovation urbaine :

Étude comparative entre la France et la Corée du Sud

Tome 1

Sous la direction de :

Didier DESPONDS	Professeur de géographie (CY Cergy Paris Université)
Ilhyun KIM	Professeur d'architecture (Kyung Hee University)

Jury :

Marie-Hélène BACQUE	Professeure en études urbaines (Université Paris-Nanterre)
Jean-Claude DRIANT	Professeur d'urbanisme et d'aménagement (Ecole d'urbanisme de Paris / Université Paris-Est)
Valérie GELEZEAU	Directrice d'études (Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociales) et Géographe spécialiste de la Corée
Camille GARDESSE	Maître de conférences en sociologie et urbanisme (Ecole d'urbanisme de Paris)
Solène GAUDIN	Maître de conférences en géographie (Université Rennes 2)

Laboratoire de MRTE « Mobilités, Réseaux, Territoires, Environnements »

Remerciements

Tout au long de ce travail, de nombreuses personnes m'ont soutenu et aidé à mener cette recherche et à aboutir à sa finalisation. Je tiens à remercier toutes ces personnes.

Je voudrais tout d'abord adresser toute ma reconnaissance au directeur de cette thèse, Monsieur Didier Desponds, professeur de géographie à l'université de Cergy-Pontoise, qui m'a encadré tout au long de la thèse et qui m'a partagé ses brillantes intuitions. Qu'il soit aussi remercié pour sa patience, sa disponibilité permanente et surtout ses judicieux conseils, qui ont contribué à alimenter ma réflexion. Je tiens également à adresser mes remerciements à l'autre directeur, Monsieur Ilhyun Kim, professeur d'architecture à l'université de Kyung Hee en Corée du Sud, qui a dirigé ce travail, notamment la partie coréenne, malgré les difficultés d'encadrement à distance. Ses connaissances pluridisciplinaires sur la question urbaine et sa confiance en moi m'ont été une grande source de motivation pour cette thèse. Je remercie également les membres du jury, Mme Valérie Gelézeau, Mme Marie-Hélène Bacqué, Mr Jean-Claude Driant, Mme Solène Gaudin et Mme Camille Gardesse, d'avoir accepté de faire partie du jury de soutenance.

Je tiens à remercier tous les membres de laboratoire MRTE de l'UCP et tous les professeurs du département d'architecture de l'université de Kyung Hee pour leurs conseils et leurs critiques qui ont guidé mes réflexions. En particulier, j'adresse mes sincères remerciements à Mr Youngtae Ohn, professeur de l'université de Kyung Hee, sans l'aide de qui je n'aurai pu réaliser les enquêtes sur les terrains coréens. Il m'a également apporté conseils et contacts nécessaires dans l'étude de la politique de rénovation urbaine en Corée du Sud.

J'exprime ma gratitude à ceux qui ont accepté de me rencontrer et de répondre à mes questions lors des enquêtes sur place. Je tiens particulièrement à remercier les habitants des quatre terrains, notamment Mme Evelyne Le Gall du quartier de La Noue, Mr Amadou Cissé du quartier de l'Etoile, Mr Moohyeon Moon du secteur de Changsin-Sungin et Mr Gyutai Jo du *danji* nº 7 de Godeok, pour leur amabilité et leur aide à différentes étapes du travail de terrain tel que les entretiens et les questionnaires.

Enfin, j'aimerais adresser mes sincères remerciements à ma famille qui m'a aidé et soutenu durant ces années. En particulier, je remercie ma femme, Jooyoung, qui m'a longtemps encouragé en supportant mon irritabilité à chaque moment important d'avancement de thèse.

Conflits urbains et démarche participative dans le processus de rénovation urbaine : Étude comparative entre la France et la Corée du Sud

---

Basée sur l'approche comparative entre la France et la Corée du Sud, la thèse entend identifier et expliquer une tendance, assez universelle, de la démarche participative à travers une comparaison internationale et également les facteurs prioritaires et déterminants pour le développement de la « participation des habitants » à travers une comparaison interterritoriale.

Dans le cadre de l'administration actuelle qui met l'accent sur l'importance de la décentralisation et de la gouvernance locale, la participation des habitants est depuis longtemps considérée comme un impératif. En particulier, le rôle des habitants, en tant qu'acteurs administratifs, devient de plus en plus important dans les politiques de rénovation urbaine qui se déroulent en prenant en compte des situations actuelles locales. Dans ce contexte, cette recherche se focalise sur des facteurs susceptibles d'influencer la motivation de participation active des habitants. La rénovation urbaine a des impacts considérables non seulement sur la vie quotidienne des habitants mais aussi sur leur patrimoine en raison de l'augmentation du prix immobilier après l'opération de rénovation. Dans ce constat, le statut d'occupation du logement peut être un facteur important faisant varier l'intérêt des habitant aux projets de rénovation et leur motivation à participer à ce processus. Il est commun de penser que les propriétaires auront un plus grand intérêt à la rénovation urbaine et participeront plus activement que les locataires. Pourtant, selon l'analyse des enquêtes menées sur les quatre terrains qui ont chacun un statut d'occupation différent, il apparaît qu'il est difficile d'affirmer que le statut d'occupation est un facteur déterminant influençant une participation active.

Les résultats analytiques des enquêtes sur place démontrent plutôt que l'intérêt du projet de rénovation urbaine et la motivation de participation dépendent moins du statut d'occupation que de la vie associative. Ce fait peut être vérifié à la fois par l'analyse qualitative des situations conflictuelles apparues durant les opérations de rénovation urbaine et par l'analyse statistique des ressources humaines des habitants. En effet, la participation des habitants dans une situation conflictuelle ou dans un processus de rénovation est constituée systématiquement par la poursuite de leur intérêt commun, plutôt que de l'intérêt personnel (notamment économique) des individus. Alors, la vie associative joue un rôle important pour la constitution de ces intérêts communs des habitants. De plus, elle peut permettre aux habitants d'intensifier leur implication dans les réseaux sociaux au sein desquels les habitants peuvent évoluer comme citoyens actifs à travers des processus de discussion, de négociation et de décision lors des activités de leurs groupes. Autrement dit, l'association est un espace citoyen qui contribue à l'apprentissage de la citoyenneté et à la formation du capital social.

도시재정비과정에서 도시갈등과 참여절차 : 프랑스와 대한민국 사이의 비교연구

한국과 프랑스 사이 비교연구의 접근법을 기초로 한 이 논문의 목표는 국가 간 비교를 통한 참여절차의 보편적 경향과 동시에 지역 간 비교를 통해 주민참여의 발전을 위한 우선적이고 결정적인 요인을 파악하고 설명하는 것이다.

지방화와 지역 거버넌스의 중요성이 강조되는 현대 행정의 틀 속에서 주민참여는 필수적인 사안으로 인식된 지 오래되었다. 특히, 지역의 현 상황을 고려해서 진행되어야 하는 도시재정비정책에서 주민은 또 하나의 행정 주체로서 그 역할이 점점 커지고 있다. 그러나, 주민참여의 효율성과 관련하여, 많은 비판과 의문이 나타나고 있다. 이런 배경하에, 이 연구는 활발한 주민참여의 동기에 영향을 미치는 요인들에 주목하였다. 도시재정비는 주민들의 일상 뿐 아니라, 부동산 가격의 변동에 따른 자산가치 변화에도 큰 영향을 끼친다. 따라서, 주택점유형태는 주민들의 도시재정비에 대한 관심과 참여 동기 유발을 위한 근본적인 요인이 될 수 있다. 이러한 사실관계 속에서, 소유자들이 세입자들보다 재정비사업에 더 큰 관심을 가지고 또 그 과정에서 더 활발히 참여할 것이라고 가정했다. 그러나, 각각 다른 점유형태를 가진 네 곳의 사이트에서 진행 된 현장조사의 분석 결과에 따르면, 점유형태가 활발한 참여의 결정적 요인이라고 단언하기 어려웠다.

분석 결과는 도시재정비계획에 대한 관심과 참여 동기가 주거점유형태보다 오히려 결사체(association) 활동과 더 큰 관련성을 가지고 있다는 것을 보여준다. 도시재정비 과정에서 일어나는 갈등상황의 질적 분석과 주민들이 가진 인적자원의 통계적 분석을 통해 이러한 사실을 확인할 수 있다. 확실히, 갈등 상황이나 재정비과정에 주민들이 참여(또는 개입)하는 것은 사람들의 개인적 관심(특히, 경제적 관심)보다는 공통의 관심사를 추구함으로써 체계적으로 구성된다. 그룹 활동이 이런 주민들의 공통 관심사 설정의 중심 역할을 하고 있다는 것이다. 또한, 그룹 활동을 통해 토론, 협상 및 의사결정 과정을 경험하게 되기 때문에, 이는 적극적인 시민으로 발전해 나갈 수 있는 사회적 네트워크에 대한 참여 강화를 의미한다. 다시 말하면, 결사체는 시민성에 관한 학습과 사회적 자본의 형성에 기여하는 시민공간인 것이다.

Urban conflicts and participatory approach in the urban renewal process :
Comparative study between France et South Korea

Based on the comparative approach between France and South Korea, the thesis aims to identify and explain a rather universal trend of the participatory approach through an international comparison and also the priority and determining factors for the development of "inhabitants' participation" through interterritorial comparison.

In the current administration, which emphasizes the importance of decentralization and local governance, citizen participation has long been considered a necessity. In particular, the role of the inhabitants, as administrative actors, becomes more and more important in urban renewal policies taking place taking into account current local situations. In this context, this research focuses on factors likely to influence the motivation of active participation of the inhabitants. Urban renewal has considerable impacts not only on the daily life of the inhabitants but also on their heritage due to the increase in property prices after the renovation operation. In this respect, housing tenure status can be an important factor that varies the interest of the inhabitants in renovation projects and their motivation to participate in this process. It is common to think that homeowners will have a greater interest in urban renewal and will participate more actively than tenants. However, according to the analysis of surveys conducted on the four sites, each of which has a different occupation status, it appears that it is difficult to say that occupation status is a determining factor influencing active participation.

The analytical results of the field surveys show rather that the interest of the urban renewal project and the motivation of participation depend less on the occupation status than on the associative life. This fact can be verified both by the qualitative analysis of the conflict situations that arose during urban renewal operations and by the statistical analysis of the inhabitants' human resources. In fact, the participation of the inhabitants in a conflict situation or in a process of renovation is constituted systematically by the pursuit of their common interest, rather than by the personal (especially economic) interest of the individuals. So, associative life plays an important role for the constitution of these common interests of the inhabitants. In addition, it can enable residents to intensify their involvement in social networks in which residents can evolve as active citizens through processes of discussion, negotiation and decision-making during the activities of their groups. In other words, the association is a citizen space that contributes to the learning of citizenship and the formation of social capital.

Sommaire du Tome 1

Introduction générale **11**

Chapitre I **33**

I. Pourquoi agir sur la ville : question sociale ou (et) question urbaine ? **34**

I-1. Mise en œuvre du développement social urbain face aux situations conflictuelles 38

I-2. Les politiques urbaines en France : réduire les inégalités sociales et territoriales 53

I-3. Les politiques urbaines en Corée du Sud : améliorer l'environnement urbain et équilibrer le développement des territoires 74

I-4. Comment articuler : enjeux urbains et enjeux sociaux ? 105

Chapitre II **123**

II. La participation : Concepts et fonctions dans les sociétés démocratiques **124**

II-1. De la représentativité à la *participativité* : La participation, une réponse à la crise de la démocratie représentative ? 127

II-2. La démarche participative dans le cadre urbain 144

II-3. L'évolution et la mise en place de la participation dans deux sociétés différentes 157

II-4. La participation des habitants dans une nouvelle orientation des politiques de rénovation urbaine 171

Chapitre III **178**

III. Les quatre terrains, quatre projets et chaque spécificité de la politique urbaine **179**

III-1. Le choix raisonné de deux terrains de recherche dans chacun des contextes 182

III-2. Les communes et arrondissements concernés et leurs politiques spécifiques mise en place. 188

III-3. Les quatre terrains et chaque projet de rénovation urbaine 198

Chapitre IV **226**

IV. Les différentes conflictualités et les diverses approches participatives **227**

IV-1. Les situations conflictuelles et leur effet sur le projet de rénovation urbaine 230

IV-2. Le processus de participation des habitants et les outils adoptés 247

IV-3. Les analyses sur les conflits et les démarches participatives dans chacun des terrains 261

IV-4. Analyse des points de vue des habitants sur le projet de rénovation urbaine et la participation des habitants 280

Chapitre V **288**

V. Des objectifs aux réalités : L'impératif d'évolution de la pratique de participation **289**

V-1. L'appréciation et la synthèse des analyses 291

V-2. L'identification de la place actuelle de la participation 309

V-3. Surmonter la confrontation paradoxale entre la participation et la mixité sociale au milieu des politiques urbaines 318

V-4. Pour une participation de plus haut niveau : le renforcement du pouvoir citoyen et du tissu associatif 325

Conclusion **330**

Bibliographies **342**

Glossaires **367**

Table des figures **372**

Table des tableaux **374**

Table des matières **376**

Introduction générale

Depuis sa naissance, la ville est un espace de vie, tout comme les villages de province, mais aussi un centre de la politique, de l'économie, de la culture, etc. En outre, elle est un lieu de concentration du capital, de la technologie et de la main d'œuvre en jouant le rôle de moteur du développement économique. Après la révolution industrielle, elle a grandi et s'est développée suivant le phénomène de l'urbanisation, au fur et à mesure de l'industrialisation qui caractérise la société moderne. Selon un rapport des Nations Unies, publié en 2015, l'urbanisation est toujours en cours et plus de la moitié de la population mondiale vit aujourd'hui dans les zones urbaines[1]. Le terme d'urbanisation renvoie littéralement à une transformation d'une zone non-urbaine en ville. Cependant, la ville est un lieu où cohabitent des populations diverses (socialement, culturellement, etc.). Afin de caractériser l'urbanisation, il est ainsi nécessaire de prendre en compte différents aspects (sociaux, culturels, démographiques, ...). En ce sens, l'urbanisation signifie un processus de croissance des territoires en raison de la concentration de population et d'activités humaines. En particulier, l'industrialisation qui a amené un changement de structure productive, passant de l'agriculture à l'industrie, a été un facteur fort de l'accroissement de l'urbanisation en accompagnant l'exode rural et la propagation rapide des styles de vie urbaine. La plupart des pays développés ont connu ce processus d'urbanisation lors de leur phase d'industrialisation. Dans de nombreux pays en voie de développement, l'urbanisation et l'industrialisation prennent de plus en plus de l'ampleur depuis la fin de la Seconde guerre mondiale.

La tendance d'une forte urbanisation liée à l'industrialisation a donc conduit les gouvernements à établir des politiques urbaines afin de répondre à la croissance démographique très rapide dans les villes. Ainsi, l'objectif principal des politiques urbaines a été de mieux structurer les espaces urbains, en encadrant en particulier l'étalement urbain par la construction des villes nouvelles. Pour répondre rapidement à la crise du logement que plusieurs pays ont connue dans les années 1950, le développement urbain physique a été un choix inévitable. Pourtant, de nos jours, de nombreuses sociétés modernes souffrent des problèmes provenant des développements urbains physiques (développements imprudents sans considération de la question sociale) des processus d'industrialisation et d'urbanisation. En effet, divers problèmes socio-urbains, tels que la paupérisation des banlieues en raison de la concentration des couches défavorisées, le déclin du centre ancien de la ville, la ségrégation en fonction des groupes sociaux et raciaux, l'augmentation des inégalités territoriales, les problèmes de trafic et de pollution environnementale, sont apparus du fait du développement urbain ne se concentrant que sur l'agrandissement physique des villes. Ces

[1] En 1950, plus de deux tiers de la population mondiale vivaient dans les zones rurales et moins d'un tiers dans les zones urbaines. En 2014, 54 % de la population mondiale vit dans les zones urbaines (United Nations Department of Economic and Social Affairs / Population Division, 2015, p. 7).

problèmes socio-urbains sont souvent devenus l'une des causes des conflits urbains. Les émeutes urbaines de 2005 en France et les oppositions aux projets urbains, comme « l'accident de *Yongsan* »[2] de 2009, en Corée du Sud, en sont des exemples. Après la prise de conscience de ces problématiques, l'orientation de la politique urbaine s'est tournée vers les aspects sociaux. Pour dire autrement, les politiques urbaines ont pris pour objectif de conduire au développement total des villes pour répondre non seulement aux questions urbaines mais aussi aux questions sociales, économiques, environnementales et culturelles.

Un tel changement d'orientation politique est clairement apparu dans le domaine de la rénovation urbaine. La rénovation urbaine vise généralement à réaménager les zones résidentielles qui sont dégradées en raison de l'insuffisance d'entretien de bâtiments vieillis et de la faible gestion des espaces de vie. Elle a principalement pour objectif une transformation physique de leurs structures spatiales mais aussi une transformation sociale en dispersant la pauvreté qui s'y était concentrée[3]. En effet, les personnes de classe populaire, ayant certaines difficultés économiques, doivent vivre dans des zones où les coûts d'habitation sont bas. Les logements abordables pourraient se trouver partout dans la ville[4] mais, dans la plupart des cas, ils sont généralement concentrés dans les zones défavorisées à l'environnement résidentiel dégradé et vétuste. Certes, la vétusté de l'environnement résidentiel incite les habitants de classe moyenne (ou les habitants aisés à se déplacer) à quitter ces zones et contribue aussi à la baisse de prix immobilier. Parallèlement, les personnes défavorisées remplissent ces logements vacants et la pauvreté locale ne fait que s'aggraver avec le temps. De plus, ces zones sont souvent présentées, voire stigmatisées, par les médias comme des réceptacles des malaises sociaux en raison des problèmes de pauvreté, d'insécurité et de dysfonctionnements sociaux. Cela provoque la rupture avec les autres territoires environnants et la ségrégation spatiale et sociale. Le but de la rénovation urbaine est la résolution de ces problèmes en reconstituant la structure et l'espace urbain dans une logique de mixité sociale. Pourtant, en réalité, la transformation sociale n'a pas abouti à un résultat aussi spectaculaire que cela attendu, dans de nombreux cas d'opérations de rénovation urbaine.

Dans ce contexte, le changement de paradigme des politiques urbaines est demandé afin de rendre l'intervention publique plus efficace pour répondre aux problèmes socio-urbains. En renforçant la prise en considération des droits sociaux, il faudrait changer l'orientation du développement urbain

---

[2] Le 20 janvier 2009, un accident incroyable s'est produit au sein de Séoul (dans le quartier « *Yongsan* »), la capitale de la Corée du Sud. Certains locataires commerçants qui manifestaient leur mécontentement, vis-à-vis de leur expulsion en occupant un bâtiment déjà vide, ont trouvé la mort face au dispositif policier qui les a poussés dans le contrebas à la falaise. Ils s'opposaient au projet de rénovation urbaine, dit le « redéveloppement urbain », de leur quartier qu'ils ont dû quitter. L'indemnisation était largement insuffisante pour permettre un déménagement en phase avec les conditions actuelles économiques et sociales.

[3] C. Lelévrier, 2010.

[4] En général, il est difficile de trouver ce type de logement dans le centre-ville, notamment dans la capitale d'un pays, comme Paris et Séoul.

afin d'équilibrer le rapport entre le volet urbain et le volet social[5]. En ce sens, lors de la Conférence d'Habitat III à Quito en Équateur en 2016, l'ONU Habitat III a adopté la « Déclaration de Quito sur les villes et les établissements humains viables pour tous » qui proposait un nouveau programme pour les villes, en élargissant l'éventail de leur intérêt, allant des préoccupations résidentielles aux problèmes urbains[6]. Dans le même sens, quelques années auparavant, les nouveaux programmes de rénovation urbaine ont déjà été établis en France et en Corée du Sud dans le cadre juridique, respectivement par la « loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine »[7] et la « loi spéciale pour la promotion et le soutien de la régénération urbaine »[8]. Au milieu de ce défi de changement politique, l'accent a été mis sur la participation des habitants.

1. La construction de l'objet et l'identification des enjeux de recherche

Nul ne conteste aujourd'hui la légitimité de la démocratie en tant que doctrine ou régime politique. De plus, la démocratie représentative est devenu le système de gouvernement dominant dans la plupart des pays démocratiques, à l'exception de certains pays de taille modeste et à faible population tels que le Liechtenstein, car la réalisation de la démocratie directe est pratiquement impossible à la différence de l'époque de la Grèce antique. Ainsi, le système de démocratie représentative veut que le peuple d'un pays élise ses représentants qui auront l'obligation d'exécuter les politiques conformément aux volontés du peuple. Il consiste donc à déléguer aux élus les pouvoirs de décision et d'exécution des politiques. Pourtant, de nos jours, les limites de la démocratie représentative ont été souvent pointées, certains la considèrent même comme en crise[9]. Étant observé universellement dans le monde, le phénomène de crise de la démocratie représentative peut être expliqué par la perte de légitimité démocratique en raison du déclin continu du taux de participation aux votes et aussi par la perte de crédibilité des élus en raison de l'augmentation des plaintes liées à leur incapacité à représenter les besoins réels des populations[10]. De ce constat, la nécessité d'apporter des améliorations à la démocratie représentative est soulignée et exigée, cela repose sur l'acceptation d'un élément essentiel de la démocratie directe : la participation des populations aux processus d'élaboration et de décision des politiques publiques.

---

5 J. Kim, 2017, p. 5.

6 Nations Unies, 2017, p. 3.

7 Loi nº 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, JORF nº0045 du 22 février 2014.

8 Loi spéciale nº 11868 sur l'activation et le soutien de la régénération urbaine du 4 décembre 2013, en vigueur du 5 décembre 2013.

9 C. Braconnier, 2010/3, p. 58 ; M.-A. Cohendet, 2004, p. 41.

10 L. Blondiaux, 2008, p. 14 ; D. Lee, 2011, p. 37.

- Pourquoi s'intéresser à la participation des habitants ?

> « La rénovation urbaine a des répercussions trop importantes sur la population pour qu'on puisse la mener à bien sans son accord. Il faut l'informer, la convaincre faire si possible qu'elle adhère et collabore à l'entreprise. Ces opérations étant habituellement impopulaires à leur début, le rôle des relations publiques y sera donc essentiel »[11].

Après l'apparition du concept de la démocratie participative, l'idée de participation s'est répandue dans le monde entier et a commencé à s'appliquer dans le cadre des politiques publiques, sous différentes formes telles que le budget participatif, le débat public et le jury de citoyens. En particulier, avec la mise en œuvre de la décentralisation, la participation est devenue un élément indispensable pour les politiques locales. De plus, la tendance liée à la globalisation et à la mondialisation a promu le concept de (nouvelle) gouvernance. La société moderne est de plus en plus devenue diverse, complexe et dynamique, de sorte que l'État n'est plus en mesure de gouverner seul, en tant qu'acteur unique. « L'État reste un acteur important mais il s'est banalisé, il est devenu un acteur parmi d'autres, ou plutôt différents segments de l'État sont devenus des acteurs parmi d'autres dans les processus d'élaboration et de mise en place des politiques »[12]. Ainsi, des besoins plus diversifiés dans le cadre de société locale ont conduit à mettre l'accent sur la transition vers des services publics sur mesure et des politiques conformes aux besoins n'ont pas pu être mises en œuvre sans la participation des consommateurs ou des usagers. En particulier, dans le domaine de la politique urbaine, notamment la politique de rénovation urbaine, la décentralisation a permis au gouvernement central de céder aux gouvernements locaux le pouvoir d'établissement, de décision et d'exécution des politiques. Cela a donc conduit à la proposition et l'élaboration des politiques ou planifications urbaines qui pourraient refléter concrètement les conditions locales et répondre de manière appropriée aux besoins des membres de la société ou communauté locale.

Dans la logique de décentralisation et d'appui sur la gouvernance locale, la participation des habitants est un impératif pour rendre plus démocratique le système politique actuel, car elle peut compléter la démocratie représentative et donner de la légitimité à la prise de décision des politiques publiques des gouvernements locaux. En outre, elle est un dispositif indispensable afin de résoudre les problèmes, notamment les situations conflictuelles survenant à l'échelle locale. Il est naturel que les oppositions d'opinions et d'idées et les conflits d'intérêt des parties prenantes se produisent, car les

---

[11] H. Coing, 1966, p. 235.

[12] P. Le Gales, 1995, p. 59.

populations venant de divers contextes sociaux, culturels et physiques vivent ensemble dans une même société moderne. A cet égard, la coordination de leurs intérêts et l'atténuation des situations conflictuelles sont l'une des fonctions essentielles de la participation des habitants. Par conséquent, dans ce processus de négociation et de résolution des conflits, la participation des habitants pourrait conduire à renforcer la cohésion sociale de la société locale. De plus, la participation des habitants à l'administration locale peut non seulement empêcher la dispersion des politiques des gouvernements locaux de la question locale réelle mais aussi permettre la correction des erreurs de décision politique en privilégiant la prise en considération de leurs habitants. Il s'agit des fonctions de contrôle démocratique (*monitoring*) et de rétrospective (*feedback*) de la participation.

La participation des habitants n'est pas une idée nouvelle dans le cadre des politiques urbaines. Dans les deux pays étudiés lors de cette recherche, l'origine de la participation dans le domaine urbain remonte à l'époque de la lutte urbaine : le mouvement des GAM (Groupes d'action municipale) dans les années 1960 en France et celui de *Cheolgeomins* (des expulsés par la démolition lors de la rénovation urbaine) dans les 1970 en Corée du Sud. Les effets sociaux[13] produits par le développement urbain (ou la croissance urbaine) en relation avec l'industrialisation et l'urbanisation dans les quartiers de grands ensembles en banlieues ont incité au mouvement des GAM, organisé et animé par les militants venant d'horizons divers. Les militants de GAM ont pensé que le milieu politique ne répondait pas correctement aux besoins sociaux du moment : « Face aux problèmes du développement urbain, les partis politiques ne paraissent pas, dans les années 1960, apporter de solution [...] » et « n'ont pas alors conscience que le cadre de vie urbain et l'appropriation de la ville pour une consommation collective sont devenus des enjeux politiques »[14]. Le mouvement des GAM a donc eu pour but d'influencer les choix des municipalités et de rendre le pouvoir aux citoyens pour contrebalancer la gestion des villes par les politiques. En outre, les événements de mai 1968 ont renforcé le mouvement des GAM et contribué à leur expansion dans le pays entier dans les années 1970. Le courant dominant de participation s'est enfin inscrit dans le cadre de rénovation urbaine au fur et à mesure du programme HVS (Habitat et Vie Sociale), à l'origine de la politique de la ville, en 1977. Par la suite, l'idée de participation a été inscrite dans le DSQ (Développement Social des Quartiers) et le DSU (Développement Social Urbain) dans les années 1980, puis, en 1991, elle a été institutionnalisée comme l'un des principes importants de la politique de la ville, avec son inscription dans la LOV (Loi d'orientation de la ville). En Corée du Sud, la participation était initialement une forme de lutte urbaine. De même que dans le cas français, les politiques urbaines se focalisaient sur le

[13] Conçus pour répondre à la crise du logement dans l'urgence, les grands ensembles ont produit certains problèmes tels que la concentration excessive des pauvres et le sous-équipement des infrastructures et des services publics. Cette situation a donc provoqué la frustration et le sentiment de marginalisation et de délaissement des habitants des quartiers de grands ensembles.

[14] M. Sellier, 1977, pp. 41-42.

développement urbain afin de répondre à la pénurie des logements en raison de l'augmentation explosive des populations urbaines, liée à l'industrialisation et l'urbanisation à partir du début des années 1960. Cependant, une grande partie des populations migrantes est tombée dans la pauvreté urbaine. Ces nouveaux urbains pauvres se sont alors installés dans des territoires privés ou publics sans autorisation en construisant des bidonvilles[15]. Au cours des années 1960 et 1970, durant lesquelles les politiques coréennes se sont focalisées sur le développement quantitatif, notamment dans les domaines économique et urbain, le gouvernement a considéré les zones de bidonville comme des obstacles à la construction des infrastructures urbaines, telles que les routes et les réseaux d'eau potable et d'assainissement, et comme des parties honteuses qui nuisaient au paysage urbain d'une ville. Il s'agissait de la pathologie urbaine[16]. Ainsi, le gouvernement a lancé une politique de résorption des bidonvilles au nom de la rénovation urbaine, dite de redéveloppement urbain. Dans cette situation, les conflits entre le gouvernement et les habitants s'opposant à la démolition des bidonvilles étaient inévitables et se sont poursuivis dans les années 1970. Pour le gouvernement, il était nécessaire de résoudre ces situations conflictuelles. Ainsi, lors de la réforme de la loi de l'urbanisme en 1981, l'idée de participation, telles que l'audience publique, a été institutionnalisée en permettant aux habitants d'accéder aux informations concernant les politiques d'aménagement urbain et de rénovation urbaine. Les premiers dispositifs participatifs, mis en place à ce moment-là, sont toujours utilisés comme une base de démarche participative dans le cadre des politiques urbaines.

- La participation active est-elle un préalable pour la réussite de la rénovation urbaine ?

Bien que, depuis longtemps, le concept de participation se soit inscrit dans le cadre juridique des politiques de rénovation urbaine, son efficacité est encore peu démontrée, car deux perceptions de la participation des habitants se confrontent. Elle est considérée à la fois comme un outil indispensable et également comme un objectif irréalisable dans le processus de la rénovation urbaine. Cet écart entre la théorie et la pratique de la participation mais aussi le désaccord entre le discours idéal des institutions et le sentiment réel des acteurs concernés. En effet, de nombreuses recherches précédentes ont dénoncé la réalité de participation des habitants à la différence de l'attente des institutions lors de sa conception dans le processus de rénovation urbaine. En France, malgré son inscription dans le cadre des politiques de rénovation, le défaut de participation a déjà été vérifié dans

[15] Dans le cas de la ville de Séoul, les bidonvilles, y compris ceux qui existaient depuis la période coloniale japonaise, sont devenus des zones résidentielles non officielles accueillant environ 10 % des séouliens (S. Kim, 1999, p. 52).

[16] Séoul (ville de) et Institut de Séoul, 2017, p. 39.

le bilan du programme HVS[17] et dans plusieurs rapports successifs sur la politique de la ville.[18] De même, en Corée du Sud, de nombreux chercheurs reconnaissent que la démarche participative est considérée comme une procédure obligatoire afin d'obtenir l'accord des habitants pour faire avancer le projet de rénovation plutôt que comme une véritable collaboration[19]. En outre, la participation est une notion floue, considérée et employée différemment selon les acteurs. L'échelle de la participation de Sherry Arnstein (1969) montre que sa définition et ses degrés ou niveaux varient selon les pratiques : de l'information, plus largement pratiquée, à la délégation. En réalité, le système de participation reste pourtant au niveau bas et la prise en considération des habitants est encore en doute : « *la concertation implique de recueillir des avis mais le plus souvent sans embrayer sur la décision* »[20]. Ainsi, il est nécessaire d'identifier le niveau réel de participation des habitants mise en œuvre dans le processus de rénovation urbaine. A quoi sert pratiquement la participation dans le processus de rénovation urbaine ? Dans le cadre de l'échelle de participation de S. Arnstein, à quel niveau la participation actuelle arrive-t-elle ? Quelle est la différence entre le niveau de participation représentée par les institutions et le niveau de participation mise en œuvre dans la pratique ? Quelle est la place réelle des habitants, des acteurs à part entière ou de simples bénéficiaires ou récepteurs des services politiques ? Le système actuel de participation devrait-il évoluer afin de réduire les écarts entre la théorie et la pratique et entre le discours idéal des institutions et la situation réelle sur place ? Les institutions sont-elles prêtes à élargir les champs de participation des habitants et à augmenter le niveau de participation actuelle au plus haut niveau afin de remplacer le « faire pour » par le « faire avec » ? Par quel biais la pratique de participation peut-elle se hisser au niveau plus haut ?

Par ailleurs, chacun, en tant qu'être humain, a ses propres pensées, sentiments et intérêts. Dans la société moderne, ces divers individus vivent ensemble sans distinction de sexe et d'âge en communiquant entre eux. En outre, les valeurs démocratiques sur lesquelles s'appuient de nombreuses sociétés, visent à reconnaître, comprendre et respecter les autre pensées et sentiments individuels tels qu'ils sont. Cependant, des situations conflictuelles peuvent souvent résulter de l'expression de ces divers intérêts et pensées dans une société ou un groupe. En particulier, lors d'un projet de rénovation urbaine où différentes parties prenantes, par exemple en fonction du statut d'occupation du logement, sont présentes, de nombreux conflits découlent souvent du fait qu'aucun ne souhaite céder face aux intérêts des autres. Ainsi, il est nécessaire de mettre en place un processus de négociation et de médiation, susceptible de concilier les diverses relations d'intérêt afin de tendre vers l'intérêt commun,

---

17 H. Dubedout, 1983, p. 10.

18 L'exemple des rapports qui dresse le constat du défaut de participation : Jean-Marie Delarue, « Banlieues en difficulté : la relégation », 1991 ; François Geindre, « Villes, démocratie, solidarité. Le pari d'une politique », 1993 ; Jean-Pierre Sueur, « Demain, la ville », 1998 (M. Carrel, 2004, p. 7).

19 D. Park et al., 2007, p. 139.

20 *Ibid*., p. 13.

voire l'intérêt général en respectant l'intérêt individuel. C'est aussi la participation qu'il faut prioritairement prendre en considération pour une résolution efficace des situations conflictuelles. En quoi la participation des habitants contribue-t-elle à la réussite d'un projet de rénovation urbaine ? Est-elle un impératif pour résoudre les situations conflictuelles ? Peut-elle alimenter et influencer le projet de rénovation urbaine ?

L'efficacité de la démarche participative mise en œuvre dans le processus de rénovation urbaine dépend en général du degré de participation active des habitants. En effet, certains facteurs, tels que le statut d'occupation, la durée de résidence, la vie associative, etc., affectent la motivation et le degré de participation. Parmi ces facteurs, cette recherche porte d'abord attention au statut d'occupation du logement car, selon leur statut d'occupation, les intérêts recherchés par les habitants ne sont pas les mêmes et conduisent à un comportement participatif différent de leur part. Dans le processus de rénovation urbaine, directement lié au changement de la valeur immobilière, les propriétaires deviennent les plus grandes parties prenantes, de sorte qu'ils seraient souvent plus motivés que les locataires à la fois pour s'intéresser aux projets et pour participer aux processus participatifs mis en place. La présupposition selon laquelle le statut d'occupation du logement aura un impact significatif sur le degré de participation des habitants découle donc du fait qu'à l'achèvement du projet de rénovation urbaine, les propriétaires pourraient être de plus grands bénéficiaires des gains de développement par rapport aux locataires. En ce sens, si les divers intérêts des habitants donnent lieu à l'apparition de situations conflictuelles et si la participation active est une base importante pour prévenir ou régler ces situations, y a-t-il moins de conflits dans les zones résidentielles où vivent des habitants ayant le même statut d'occupation ? Dans le même sens, la participation des habitants est-elle plus active dans les zones comprenant seulement des propriétaires ? La rénovation urbaine a pour objectif d'améliorer l'environnement résidentiel et la vie des habitants en transformant la structure urbaine des quartiers se dégradant physiquement et étant en déclin social et économique. Dans ce processus de changement urbain, la mixité sociale est considérée comme un moteur d'amélioration de la situation de ségrégation de ces quartiers afin de réussir l'intégration ou la cohésion sociale. Pourtant, le principe de mixité repose sur le mélange des populations de diverses catégories sociales, de sorte que les situations conflictuelles pourraient apparaître plus souvent dans les quartiers mixtes que dans les quartiers se composant des logements ayant le même statut. En ce sens, la politique de mixité sociale pourrait-elle provoquer à la fois des conflits et la faible motivation de participation des habitants ?

En synthétisant les questions que nous avons posées, les deux hypothèses sont établies. Le degré de participation diffère selon les intérêts ou les attentes auxquels chaque habitant s'intéresse. Les propriétaires des logements dans un quartier concerné participeraient donc plus activement que les locataires au processus de rénovation urbaine en raison des intérêts individuels tels que l'augmentation de valeur de leur logement ou de leur immeuble après la réalisation du projet. Ainsi,

adoptée dans le cadre de la rénovation urbaine, la mixité sociale n'est qu'un objectif ne débouchant pas sur la participation des habitants. D'autre part, pour atteindre les objectifs de la rénovation urbaine, le facteur important est la participation active et durable des habitants des quartiers concernés. Pourtant, la participation active dépend des volontés et de la capacité citoyenne des individus, de sorte que le degré de participation est varié en fonction des expériences de participation et des formations de citoyenneté qu'ils ont. Ainsi, la faible participation résulterait, en première approximation, de l'indifférence, voire de la faible maîtrise de certains outils de la participation des habitants qui n'ont pas d'occasion de communiquer avec d'autres dans des réseaux humains et sociaux. Ceci peut renvoyer au concept de « capital social » de Pierre Bourdieu[21]. En ce sens, il pourrait être indispensable d'établir une stratégie visant à soutenir l'intensification des réseaux associatifs locaux et des activités collectives et associatives dans un territoire pour qu'ils deviennent des espaces de communication, de négociation, de délibération et donc de formation citoyenne. Ceci a pour but d'élever les habitants au même niveau que les décideurs, tels que les élus et les professionnels, et ainsi d'arriver à une véritable collaboration de tous ces acteurs, se considérant de compétences égales. Par conséquent, l'intensification des réseaux humains et sociaux permet aux niveaux actuels de participation de se hisser aux plus hauts niveaux, tels que ceux de la « délégation de pouvoir » et du « contrôle citoyen » (les niveaux les plus autonomes de l'échelle de participation citoyenne de S. Arnstein).

2. Présentation de la méthode de travail

Le travail de recherche commencera par la distinction de trois champs d'analyse : l'aspect théorique concernant des politiques de rénovation urbaine et de participation des habitants, l'aspect pratique concernant les expériences des dispositifs participatifs dans quatre terrains d'étude (deux dans la ville de Séoul et deux dans l'agglomération parisienne) et celui des ressources humaines affectant les facteurs de la participation active des habitants. L'analyse de l'aspect théorique permettra d'abord de comprendre l'apparition et l'évolution des politiques urbaines, notamment celles de rénovation urbaine, vis-à-vis des problèmes sociaux et urbains résultant de l'urbanisation et de l'industrialisation. De plus, au sein du processus de cette évolution politique, l'idée de participation a été adoptée et inscrite dans un cadre officiel et légitime, par laquelle nous pourrons ainsi comprendre la corrélation entre la rénovation urbaine et la participation. Cette analyse théorique du contexte des politiques de rénovation urbaine et de participation consistera par conséquent à établir des critères d'analyse et d'interprétation du matériel obtenu par les enquêtes sur place. D'autre part, l'analyse de l'aspect pratique visera à observer des expériences de dispositifs participatifs mis en œuvre dans le

[21] P. Bourdieu, 1980.

cadre des projets de rénovation urbaine. Cette observation permettra d'identifier les perceptions des professionnels et des habitants en matière de démarche participative au sein de la rénovation urbaine. Cela constituera un travail de base pour constater des problématiques soulevées dans de nombreuses recherches sur la participation des habitants : les écarts entre la théorie et la pratique, entre le point de vue des décideurs et celui des usagers et entre l'effet attendu et le résultat réel. Dans une dernière phase, l'analyse des ressources humaines pourra nous permettre d'identifier la capacité personnelle et le réseau social des individus en tant que citoyens d'une société, qui sont des facteurs importants pour la participation active. En outre, elle pourra aussi nous conduire à comprendre leurs activités réelles, personnelles ou collectives, et la tendance de participation[22] dans le processus participatif des politiques de rénovation urbaine. Par conséquent, le croisement des trois champs d'analyse sera indispensable afin de répondre aux questions que nous avons posées précédemment. Dans le cadre des trois champs d'analyse, les enquêtes se dérouleront en trois étapes, respectivement l'étude documentaire, l'enquête qualitative et l'enquête quantitative. Avant d'entrer dans les détails de la méthode de recherche, nous rappelons que celle-ci s'est effectuée dans la logique d'une approche comparative[23]. Ainsi, les analyses s'appuieront sur des comparaisons, soit internationale entre la France et la Corée du Sud, soit interterritoriale entre les quatre terrains d'étude.

- L'aspect théorique à analyser pour la construction des cadres d'analyses et des critères d'interprétation

La question sociale est devenue l'essentiel de l'orientation des politiques urbaines depuis plusieurs décennies. Lors de leur phase de forte industrialisation et urbanisation, de nombreux pays ont connu une croissance remarquable de leurs villes du fait de l'augmentation démographique fulgurante résultant de l'exode rural. De nombreux problèmes, tels que la concentration des nouvelles pauvretés et du spectre des insécurités et de la ségrégation socio-spatiale de certains quartiers notamment en banlieues, sont perçus comme les conséquences de ces dynamiques. Ainsi, les gouvernements ont essayé de surmonter ces problèmes persistants en tournant l'orientation des politiques urbaines, qui s'était focalisée sur le côté urbain, vers le côté social. Malgré ces actions, plusieurs quartiers, qui avaient été construits par les politiques de rénovation pour répondre aux situations urgentes de crise du logement et de mal-logement depuis les années 1950, ont continué à

[22] La tendance de participation renvoie au degré et à la fréquence de participation des individus. En outre, le moyen d'obtention des informations sur le projet de rénovation et les dispositifs participatifs (par exemple, l'heure et le lieu des réunions et des instances décisionnelles), mis en œuvre dans les quartiers concernés.

[23] Voir la partie prochaine, 3. Défis d'une approche comparative entre des contextes très différents.

souffrir de ce type de problèmes sociaux. En conséquence, le mécontentement de ces habitants a pu être extériorisé sous forme de conflit. Dans ce contexte, est apparu le concept politique de développement social urbain (DSU), prenant en compte à la fois l'aspect urbain et l'aspect social et mettant l'accent sur l'idée de participation des habitants.

Au fil du temps, la politique ou le système de participation des habitants a évolué, de même que l'évolution des politiques de rénovation urbaine. Certes, la participation qui était au début aux niveaux bas, tels que l'information et la consultation, a été élevée aux niveaux supérieurs, tels que la concertation (collaboration ou le co-travail), voire la codécision. De plus, la vision de la démarche participative inscrite dans le cadre des politiques de rénovation a également changé en passant d'une procédure administrative considérée comme importune par les professionnels en raison de l'obligation juridique, à un impératif dans le milieu de gouvernance locale. Pourtant, comme mentionné précédemment, il faudrait encore améliorer certains points de la démarche participative mise en place dans le cadre de rénovation urbaine, car son efficacité est toujours remise en cause en raison de la faible participation des habitants, de l'insuffisance des soutiens institutionnels, des incertitudes liées au statut des habitants (des acteurs à part entière ou des récepteurs ordinaires des politiques), etc. En particulier, la réalité des écarts entre la théorie et la pratique de la participation a amplifié les critiques concernant son efficacité. Malgré plusieurs points de vue critiques, l'idée de participation des habitants est considérée comme un impératif pour la réussite d'une politique de rénovation urbaine. En effet, de nombreuses études[24] sorties récemment, avant le tournant de la politique de rénovation urbaine (juste avant de lancer le NPNRU en France et la régénération urbaine en Corée du Sud) ont souligné la nécessité de renforcer la participation.

Ces faits ont été constatés dans le processus de documentation. La documentation, visant à étudier les théories et les recherches précédentes, s'est effectuée suivant deux axes thématiques : celui de la politique urbaine et celui de la participation des habitants. D'abord, pour le domaine de la politique urbaine, le travail d'analyse théorique s'est focalisé sur la causalité entre l'apparition des problèmes socio-urbains et le développement urbain dans le processus de l'urbanisation. De plus, diverses catégories de conflits ont été analysées à travers des recherches précédentes sur ce sujet[25]. Cela a permis de définir le conflit urbain et d'établir un cadre d'analyse des situations conflictuelles[26] observées dans les quatre terrains d'étude. L'analyse de l'évolution des politiques urbaines, notamment celles de rénovation urbaine, s'est effectuée selon une approche comparative entre la France et la Corée du Sud. Il s'agit d'identifier les similitudes et les divergences des causes, comme des conséquences, des processus évolutifs des politiques de rénovation répondant aux problèmes

[24] M-H. Bacqué et M. Mechmache, 2013 ; D. Maeng et al., 2010.

[25] R. Dahrendorf, 1959 ; T.C. Schelling, 1960 ; L. A. Coser, 1982 ; P. Cadène, 1990 ; M. A. Rahim, 2001 ; D. Picard et E. Marc, 2006 ; P. Villeneuve et al., 2009 ; D. Desponds et E. Auclair (dir.), 2016.

[26] Voir IV-3.1. La construction du cadre d'analyse et des critères.

sociaux et urbains dans le cadre du développement social urbain. D'autre part, la documentation sur la participation a visé à analyser son concept et sa méthodologie mais aussi les modèles de participation[27]. Le travail d'analyse des modèles de participation a permis de construire une nouvelle échelle de participation, plus simple et claire, afin d'élaborer le niveau (ou degré) de participation des dispositifs participatifs mis en œuvre dans chacun des terrains d'étude[28]. L'institutionnalisation dans le cadre de la politique urbaine, les effets attendus et les limites de la démarche participative ont également été l'objet de cette documentation. De même que le domaine de la politique urbaine, l'analyse comparative a permis de comprendre le processus d'évolution de l'idée de participation dans les deux pays. En conséquence, nous avons identifié des facteurs susceptibles d'affecter le degré de participation des habitants dans le processus de rénovation urbaine. La construction du guide d'entretien et des questionnaires pour le travail de terrain s'appuie sur ces facteurs extraits de l'étude documentaire.

- L'aspect pratique à analyser pour prendre conscience de la réalité des démarches participatives dans le processus de rénovation urbaine

Afin de trouver des réponses aux questions que nous avons posées, il a fallu observer des expériences de politiques de rénovation urbaine dans chacun des terrains d'étude choisis. Il s'agit de comprendre le déroulement du projet et son évolution et d'identifier les dispositifs participatifs mis en œuvre et les événements survenant spécifiquement dans chaque terrain, tels que les situations conflictuelles durant le processus de rénovation urbaine. En fait, il est important d'observer sur place les activités participatives pour étudier l'état actuel de la participation des habitants dans le cadre d'un projet de rénovation urbaine en cours. Cependant, il n'était pas facile de saisir des occasions d'observer directement les activités participatives, par exemple en y assistant personnellement. En particulier, dans le cas du *danji* nº 7 de Godeok, il était impossible d'assister aux réunions en tant que personne extérieure, car ces réunions n'ont été ouvertes qu'aux membres du syndicat d'habitants. Nous avons donc dû nous reposer sur les faits relatés par certaines personnes qui y avaient participé et identifier à partir de ces données ce qui s'était passé autour des démarches participatives mises en œuvre. Ainsi, le travail de terrain s'est principalement effectué par le biais d'entretiens. A travers les différents entretiens, nous pouvons indirectement faire l'expérience de la démarche participative mise en œuvre, car les enquêtés racontent en général leurs propres expériences. Malgré ces difficultés pratiques pour observer les activités participatives, nous avons tout de même cherché à les analyser de

[27] Les modèles de participation de S. Arnstein (1969), de J. Zetlaoui-Léger (2002) et d'UNESCO (J.-E. Beuret, 2006).

[28] Voir IV-3.1. La construction du cadre d'analyse et des critères.

la façon la plus précise. Le guide d'entretien se composait des questions correspondant aux problématiques en les divisant en trois catégories : sur le projet de rénovation urbaine, sur la vie locale du quartier et sur la démarche participative[29]. L'enquête par l'entretien s'est effectuée en trois temps différents, d'abord les fonctionnaires, puis les agents de proximité et les professionnels de la démarche participative et enfin les habitants très actifs dans la participation. Cela avait pour but d'écouter les différents acteurs de la rénovation urbaine à propos du comportement des participants, de l'organisation et du fonctionnement de la démarche participative, des difficultés rencontrées lors de la participation et de leur ressenti vis-à-vis des dispositifs.

Nous avons commencé le travail de terrain par l'enquête de deux terrains français. Premièrement, nous avons mené les entretiens auprès des responsables du projet[30] afin de savoir et de comprendre ce qui s'était passé autour du projet de rénovation depuis sa décision. De plus, cela a permis de comprendre le point de vue des décideurs sur la participation des habitants dans le processus de rénovation urbaine. La rencontre avec eux était en particulier une opportunité de connaître d'autres personnes concernées telles que les agents de proximité et les professionnels de la participation. Le directeur des PRU de Bobigny nous a présenté trois personnes (un agent qui travaillait dans la mairie annexe Joseph Epstein concernant le quartier de l'Etoile, le directeur de la citoyenneté et de la vie associative de la ville de Bobigny et le chef de projet de renouvellement urbain d'Emmaüs Habitat), et de son côté, le chef de projet PRUS La Noue de Montreuil nous a mis en contact avec deux personnes (le responsable de l'Antenne de secteur La Noue-Clos français / Villiers-Barbusse et le chef de projet concertation de l'agence Ville Ouverte). Ainsi, nous avons pu entrer dans le deuxième temps du travail de terrain. La rencontre avec les agents de proximité et les professionnels a été l'occasion d'écouter plus en détail l'ambiance locale et le déroulement de démarche participative par rapport aux entretiens avec les responsables. Ceci a permis de comprendre le fonctionnement global du projet de rénovation urbaine et de saisir la démarche participative adoptée. Dans le cas du quartier de l'Etoile à Bobigny, malgré plusieurs essais pour contacter l'agent de proximité par téléphone et courriel, nous n'avons pas réussi à le rencontrer. Néanmoins, nous avons pu obtenir des informations sur ce qui s'y était passé durant le processus de participation et de rénovation. Le directeur de la citoyenneté et de la vie associative de la ville de Bobigny a expliqué en détail les dispositifs participatifs adoptés et le processus de leur mise en œuvre. En outre, le chef de projet d'Emmaüs Habitat, bailleur social de la cité de l'Etoile, a expliqué tout le processus d'évolution du projet, concernant la situation conflictuelle entre le gouvernement (Ministère de la Culture) et les habitants en raison de la patrimonialisation de la cité. Dans le cas du quartier de La Noue à Montreuil,

[29] Voir Annexe 4. Guides d'entretien avec les fonctionnaires, les professionnels et les habitants

[30] Le directeur des PRU (Projets de rénovation urbaine) de la ville de Bobigny et la cheffe de projet PRUS La Noue de la ville de Montreuil.

le responsable de l'Antenne de secteur a décrit ses expériences en tant qu'agent de proximité qui avait surveillé de près le processus de participation. En particulier, ayant eu une forte volonté de mettre en place une démarche participative dans le processus de rénovation, la municipalité de Montreuil a confié à une agence appelée « Ville ouverte » la planification et la gestion de la démarche participative. L'entretien avec le chef de projet concertation de l'agence Ville Ouverte a permis de mieux saisir le processus de participation. Il a expliqué la cause du choix des dispositifs participatifs et leur mise en œuvre étape par étape. Enfin, le dernier temps d'enquête a été consacré aux habitants. Nous avons mené les entretiens avec certains habitants, présentés par les personnes (agent de proximité et professionnel) que nous avions rencontrées lors du deuxième temps d'enquête. C'était une occasion d'écouter les expériences de rénovation et de participation, observées selon le point de vue des habitants qui avaient activement participé aux activités participatives. Nous avons rencontré au total six habitants (cinq pour le quartier de La Noue et un pour le quartier de l'Etoile). Contrairement à ceux du quartier de La Noue, il n'était pas facile de contacter les habitants du quartier de l'Etoile. Pour solliciter un entretien, nous avons plusieurs fois envoyé des mails et des appels téléphoniques au président d'une association d'habitants qu'une personne d'Emmaüs Habitat nous avait conseillé de contacter mais nous n'avons pas pu le joindre. Finalement, nous avons envoyé des mails à toutes les associations du quartier que nous avions trouvées sur internet et un seul habitant, président d'une association d'animation du quartier, a accepté l'entretien.

Par ailleurs, dans le cadre de la convention de cotutelle internationale entre l'université de Cergy-Pontoise et l'université de Kyung Hee, il a fallu faire l'inscription pour l'année 2014-2015 afin de suivre les formations obligatoires, déterminées par la convention. Durant cette année, l'enquête sur les terrains coréens a pu être menée. De même que le cas français, nous avions l'intention de suivre le même parcours d'enquête sur place. Pourtant, dès le premier temps, une difficulté est apparue. Même si nous avons essayé de contacter les fonctionnaires de la ville de Séoul et des arrondissements concernés (Jongno-*gu* et Gangdong-*gu*), aucun fonctionnaire n'a répondu à notre sollicitation. Ainsi, il a fallu entrer dans le deuxième temps d'enquête auprès des professionnels sans mener d'entretiens avec les fonctionnaires. D'abord, l'enquête a été conduite auprès de deux chercheurs de l'Institut de Séoul[31]. Ils ont expliqué le processus d'évolution des politiques de rénovation et les concepts de base en matière de participation et de politique de régénération urbaine qui était une nouvelle forme de rénovation urbaine. Ensuite, nous avons mené des entretiens auprès de l'agent de proximité dans le cas du secteur de Changsin-Sungin à Jongno-*gu* et auprès des professionnels de rénovation urbaine dans le cas du *danji* nº 7 de KNHC de Godeok à Gandong-*gu*. Le secteur de Changsin-Sungin a été désigné comme secteur pilote de régénération urbaine après l'établissement de la loi de la régénération urbaine de 2013. Ainsi, dans le cadre de cette loi, le centre de soutien à la régénération

[31] Une organisation de réflexion (*think tank*) sur les politiques de la ville de Séoul.

urbaine, tel que le bureau du chantier, a été créé et ses agents de proximité travaillaient comme médiateurs intermédiaires entre l'administration et les habitants. L'entretien a été conduit avec l'un d'entre eux (coordinatrice du centre) afin d'écouter leur expérience de la démarche participative et des dispositifs participatifs adoptés. D'autre part, le *danji* nº 7 de KNHC de Godeok a été désigné comme zone de reconstruction des logements dans le cadre de la loi sur l'entretien et l'amélioration des zones urbaines et des conditions d'habitation de 2002[32]. Nous avons rencontré le chef de projet de reconstruction des *danjis* de KNHC de Godeok de l'agence d'urbanisme et d'architecture qui a expliqué le contenu général du projet et le processus juridique de participation. En outre, il était nécessaire de mener des entretiens auprès d'autres professionnels afin de mieux comprendre les situations conflictuelles susceptibles de survenir dans le processus de l'opération de reconstruction des logements. Ainsi, un entretien en face-à-face a été mené avec le gérant de construction (*construction manager* en anglais, dit souvent CM), ainsi que deux autres entretiens en ligne avec des évaluateurs immobiliers. Enfin, le travail de terrain est entré dans le troisième temps d'enquête, celui des entretiens avec les habitants. Comme dans le cas français, l'agent de proximité du secteur de Changsin-Sungin et le chef de projet de reconstruction de Godeok nous ont présenté certains habitants qui étaient des présidents des groupes d'habitants et participaient activement aux projets de rénovation urbaine.

Au total, les vingt-neuf entretiens ont été menés auprès de vingt-cinq acteurs de la rénovation urbaine entre mars 2014 et septembre 2018[33]. La raison pour laquelle le nombre d'entretiens et celui d'enquêtés ne correspondent pas est que certains entretiens se sont déroulés en groupe et d'autres plusieurs fois avec un même enquêté. Afin de régulièrement actualiser le processus d'avancement des projets de rénovation en cours, les responsables de projet et les agents de proximité ont été interrogés plusieurs fois. De plus, afin d'identifier l'histoire urbaine de chacun des terrains d'étude et la politique spécifique de participation des collectivités territoriales concernées, une documentation supplémentaire a été réalisée sur les documents officiels publiés par chaque commune et les informations sur leur site internet, mais aussi sur la littérature liée aux projets de rénovation urbaine. Par ailleurs, nous avons observé quelques activités locales : une réunion d'explication du projet de régénération urbaine en août 2015 dans le secteur de Changsin-Sungin ; une réunion du conseil de quartier en avril 2017 et une projection de « l'histoire est à Noue ! » en juin 2017 dans le quartier de La Noue.

---

[32] Loi nº 6852 sur l'entretien et l'amélioration des zones urbaines et des conditions d'habitation du 30 décembre 2002, en vigueur du 1er juillet 2003.

[33] Voir Annexe 5. Liste de entretiens réalisés et des observations.

- L'analyse des ressources humaines pour identifier les facteurs de participation active

Afin de trouver des réponses à nos questions, nous nous sommes focalisés sur les deux facteurs de participation active : le statut d'occupation du logement et la vie associative. Le statut d'occupation comme facteur socio-économique est fortement lié aux intérêts individuels. En fait, ce dernier est un facteur fondamental incitant non seulement à la participation des habitants mais aussi à certaines actions ou à modifier le comportement des individus. En d'autres termes, il est difficile de nier que la volonté des habitants de s'intéresser aux questions locales et de participer activement aux politiques locales dépend des intérêts des individus[34]. Selon ce point de vue, la rénovation urbaine affecte souvent l'augmentation des prix immobiliers à travers l'amélioration de l'environnement résidentiel, voire la construction des logements neufs. Ainsi, il est naturel que les propriétaires s'intéressent davantage aux questions locales et sociales et participent plus activement que les locataires. Certaines recherches[35] ont aussi montré ce lien entre la participation et le statut d'occupation. D'autre part, la vie associative est aussi un facteur important pour la participation active. En effet, l'accent a déjà été mis par de nombreuses recherches[36] sur le rôle des associations dans la propension à participer. Les individus qui sont affiliés à une organisation sociale ou à un groupe social et qui sont en contact avec d'autres participent plus facilement et activement aux processus politiques car ils ont plus d'expériences d'être exposés aux normes sociales qui peuvent influencer la participation que les personnes non-affiliées[37]. Les activités associatives permettent donc de renforcer le capital social des individus et de réagir collectivement aux problèmes locaux. A travers la vie associative, la capacité citoyenne des individus peut se développer et, par conséquent, la capacité développée permettrait à la fois d'inciter la participation active et d'améliorer, voire de faire se hisser le niveau de participation.

Dans ce contexte, il était nécessaire d'analyser de manière quantitative les informations individuelles collectées sur les habitants, telles que la perception du projet de rénovation urbaine, le comportement et la fréquence de participation, les domaines d'intérêt, les moyens d'obtention des informations. Ainsi, les enquêtes par les questionnaires ont été menées auprès des habitants dans chacun des terrains d'étude. Pour établir le questionnaire, nous nous sommes référés aux documents liés à des recherches précédentes. La structure du questionnaire est composée de trois parties : la situation personnelle, la vie locale et le cadre du projet de rénovation urbaine. Le questionnaire visait à collecter des informations sur les variables socio-économiques telles que l'âge, la profession et le

[34] S. Ko, 2015, p. 180.

[35] K. Manturuk et al., 2009 ; E. L. Glaeser et D. Dispasquale, 1998.

[36] H. Dubedout, 1983. ; M-H. Bacqué et M. Mechmache, 2013.

[37] M. J. Marschall, 2004, p. 234.

statut d'occupation dans la partie sur les situations personnelles et dans celle concernant la vie locale, des informations sur leur pratique quotidienne du quartier et leur affiliation à une association. Pour la partie sur le cadre du projet de rénovation, nous avons voulu connaître la perception du projet et des dispositifs participatifs, ainsi que la cause et l'objectif de la participation[38]. Selon nos demandes, la distribution des questionnaires s'est déroulée au sein des réseaux des habitants qui ont fait l'objet des enquêtes par l'entretien. Nous avons donc distribué un grand nombre de questionnaires sur chacun des terrains et 77 réponses ont été récupérées : 26 réponses pour Montreuil, 21 pour Jongno-*gu*, 30 pour Gangdong-*gu* mais rien pour Bobigny. Les informations collectées par les questionnaires ont statistiquement été analysées par le logiciel Sphinx.

3. Défis d'une approche comparative entre des contextes très différents

La raison du choix d'une approche comparative dans cette thèse découle de l'expérience de recherche du mémoire de master sur la démocratie participative au cours de la rénovation urbaine de la cité Balzac à Vitry-sur-Seine. cette recherche a permis de comprendre l'histoire et l'évolution des politiques de rénovation urbaine en France et la démarche participative mise en place dans son parcours. Cela m'a incité à m'interroger sur la situation des politiques de rénovation et le système de participation en Corée du Sud, ce pays étant mon pays d'origine. En effet, en Corée du Sud, la plupart des politiques de rénovation urbaine ne se déroulaient que dans une logique économique, sans vraiment considérer le côté social. De nombreuses situations conflictuelles sont alors souvent apparues dès la phase de décision politique. En outre, la démarche participative était obligatoire dans le cadre juridique de la politique de rénovation urbaine, mais le système de participation de l'époque était seulement considéré comme une procédure à respecter pour pouvoir passer à l'étape suivante du projet et pour obtenir la légitimité démocratique de décision politique. En particulier, l'accident de Yongsan de 2009 a montré un exemple de forte situation conflictuelle dans le processus de rénovation urbaine en cas d'absence de concertation suffisante avec les habitants. Dans ce contexte, de nombreux chercheurs ont mis l'accent sur la nécessité de changement de paradigme de la rénovation urbaine. Par conséquent, avec l'établissement de la loi spéciale de la régénération urbaine en 2013, l'orientation de la rénovation urbaine a changé non seulement pour l'amélioration physique et urbaine des territoires dégradés mais également pour la prise en considération de la transformation de divers autres aspects comme la branche sociale, économique et culturelle. De plus, étant toujours considérée comme seulement formelle, la démarche participative, déjà mise en œuvre dans le cadre juridique, pourrait s'améliorer et devenir un véritable moyen de communication et de négociation. Ainsi, en France, la création de la loi Lamy en 2014 a permis un tournant de la rénovation urbaine en renforçant

[38] Voir Annexe 6. Questionnaires avec les habitants

l'articulation entre les enjeux urbain et social au nom du NPNRU. De plus, cette loi a aussi souligné le développement de la participation des habitants en utilisant le terme de co-construction, niveau de participation plus élevé que celui de la concertation.

En effet, il est difficile de strictement comparer les deux pays du fait de leurs contextes différents. Pourtant, il existe certaines similitudes entre les deux, tels que la logique descendante de fonctionnement des politiques et l'histoire urbaine lors du fort développement économique et urbain. La comparaison des politiques de rénovation entre la France et la Corée du Sud mérite donc d'être réalisée. En effet, la politique urbaine s'effectue dans le cadre des lois établies par le pouvoir politique central et la démarche participative est obligatoirement mise en place dans le cadre de lois. Dans ce contexte, la participation impose souvent aux habitants de faire l'effort pour devenir des citoyens devant respecter leur « devoir civique »[39]. D'autre part, les deux pays ont une histoire similaire concernant le développement urbain, notamment dans le contexte de réussite de reconstruction du territoire après-guerre. Après la Seconde Guerre mondiale, la France a connu la crise du logement, liée à l'augmentation démographique dans les villes, durant une période de grand développement économique, dite les Trente Glorieuses. De même, la Corée du Sud a aussi connu la crise du logement au fur et à mesure de la croissance urbaine fulgurante au cours de l'industrialisation et de l'urbanisation à la suite de la Guerre de Corée. Pour répondre aux problèmes de pénurie des logements et de mal-logement, les deux pays ont construit de grandes zones de logements collectifs qui ont créé des formes urbaines similaires : le grand ensemble en France et *l'apate-danji*[40] en Corée du Sud. Cependant, la construction des grands ensembles s'est arrêtée en France dans les années 1970 car les quartiers de grand ensemble ont été considérés comme des espaces de malaise urbain en raison de la concentration de la pauvreté urbaine, de l'insécurité et des migrants étrangers. A l'opposé, des *apate-danjis* sont toujours construits de nos jours en Corée du sud et les *apates* sont devenus le type le plus répandu de logement, au point qu'une géographe française a donné comme surnom au pays « la république des *apates* »[41]. De nos jours, ce type de logements fait l'objet de la rénovation urbaine dans les deux pays. Enfin, nous pensons que, malgré des contextes très différents sur plusieurs points de vue (historique, social, culturel, économique, etc.), la comparaison entre les deux pays sur la rénovation urbaine et la démarche participative pourrait produire des résultats significatifs, les expériences des uns peuvent profiter aux autres.

Par ailleurs, quatre terrains ont été choisis pour étudier le rapport entre la participation active et le statut d'occupation du logement, deux en France et deux en Corée du Sud. Ainsi, lors du choix

---

[39] M. Carrel, 2004, p. 14.

[40] C'est un mot composé de *apate* et *danji*. D'abord, le mot « *apate* » est un terme qui provient de l'anglais « *apartment house* », par simplification et transcription phonétique de l'alphabet coréen, *Hangeul*. Le mot « *danji* » signifie l'ensemble des constructions et il peut ici être équivalent au mot « grand ensemble » (V. Gelézeau, 2003, p. 1).

[41] V. Gelézeau, 2007.

des terrains d'étude[42], nous avons dû trouver des quartiers qui se composaient de logements occupés respectivement d'une part par les seuls propriétaires, d'autre part par les seuls locataires et enfin par les habitants mélangeant les deux. En France, les quartiers ciblés par la rénovation urbaine dans le cadre de la politique de la ville sont construits pour accueillir des populations socialement en difficulté ou pour de la copropriété. Ils sont jugés à la fois physiquement et socialement dégradés. Cependant, en Corée du Sud, la rénovation urbaine hors du cadre de la loi spéciale de la régénération urbaine de 2013 vise à l'amélioration urbaine des zones physiquement dégradées. La plupart de ces zones consistent en des *apate-danjis* (logements en accession) et font l'objet de la rénovation urbaine, dite « la reconstruction de logements ». En ce sens, en France, nous avons sélectionné un terrain composé de logements en location sociale, le quartier de l'Etoile à Bobigny et un autre terrain de logements en copropriété, le quartier de La Noue à Montreuil. Ensuite, en Corée du Sud, un terrain composé des logements en accession, le *danji* nº 7 de KNHC de Godeok à Gandong-*gu* et un autre terrain mélangeant propriétaires et locataires, le secteur de Changsin-Sungin à Jongno-*gu,* ont été choisis[43]. Les quatre terrains étaient en cours de rénovation dans le cadre d'orientations politiques différentes : le quartier de l'Etoile dans le cadre de PNRU, le quartier de La Noue dans le cadre de PNRU et également de NPNRU, le *danji* nº 7 de KNHC de Godeok dans le cadre du projet de « reconstruction de logements » et le secteur de Changsin-Sungin dans le cadre du projet de « régénération urbaine ». De même que la rénovation urbaine, divers dispositifs participatifs ont été mis en œuvre et gérés par les différents commanditaires et gestionnaires[44].

L'étude comparative s'est donc effectuée à deux niveaux : une comparaison des politiques de rénovation urbaine et de leur évolution mais aussi des processus évolutifs d'application de la participation dans le domaine urbain, dans le contexte des deux pays ; une comparaison des expériences des dispositifs participatifs mis en œuvre dans le cadre du projet de rénovation urbaine au niveau local, entre les quatre terrains d'étude. Par conséquent, l'approche comparative de cette recherche permet de révéler les particularités de chaque contexte dans les rapports entre la participation et le statut d'occupation et aussi entre le développement de la participation et la vie associative. En outre, elle permet aussi de mettre en évidence des invariants et d'universaliser des phénomènes communs, observés dans chacun des contextes.

4. Organisation générale de la recherche

---

[42] Voire III-1. Le choix raisonné de deux terrains de recherche dans chacun des contextes.

[43] Ces choix ont été effectués à Séoul, en avril 2015, lors d'une rencontre entre les professeurs, Mr Y. Ohn, Mr I. Kim (Université Kyung Hee) et Mr D. Desponds (Université de Cergy-Pontoise).

[44] Voire III-1. Le choix raisonné de deux terrains de recherche dans chacun des contextes.

Les deux premiers chapitres se focalisent sur l'analyse théorique des environnements de politiques urbaine et de participation des habitants au niveau national, global et général. Cette analyse est couplée d'une comparaison internationale entre la France et la Corée du Sud. L'évolution historique des politiques urbaines est l'objet principal d'analyse de premier chapitre. En particulier, l'analyse du processus évolutif des politiques de rénovation urbaine permet d'identifier la corrélation entre l'apparition des situations conflictuelles et le développement social urbain. Ensuite, le deuxième chapitre est consacré à l'analyse du concept de participation confronté à la crise de la démocratie représentative et à la démarche participative mise en place dans le cadre urbain. De plus, l'évolution de la vision de la participation des habitants, passant des luttes urbaines à l'impératif de la rénovation urbaine dans les politiques urbaines, fait l'objet d'une comparaison internationale.

Les deux chapitres suivants sont accordés à l'analyse de la pratique de participation dans le processus de rénovation urbaine. Dans ce cadre, la comparaison interterritoriale est réalisée en choisissant les quatre terrains d'étude, deux français dans la région parisienne et deux coréens à Séoul. Le chapitre III s'attache à l'identification des caractéristiques des quatre terrains et de leurs projets de rénovation urbaine. Pour cela, il faudrait d'abord présenter le processus (y compris les raisons et les critères) du choix des terrains, ce qui renvoie à une hypothèse concernant le statut d'occupation du logement. L'étude sur l'histoire urbaine et le projet de rénovation urbaine de chacun des terrains s'en suit. D'autre part, les expériences de différentes conflictualités et de divers dispositifs participatifs sont analysées dans le quatrième chapitre. Les analyses théoriques de la catégorie de conflits dans le premier chapitre et des modèles de participation dans le deuxième chapitre permettent d'établir les critères d'analyse des situations conflictuelles et des dispositifs participatifs dans chacun des terrains d'étude. Dans le cadre de l'approche comparative, le chapitre IV se focalise en conséquence sur l'analyse de ces expériences et également sur l'analyse des points de vue des habitants face aux projets de rénovation urbaine.

Dernièrement, le chapitre V consiste à trouver les réponses aux questions que nous avons posées à travers l'évaluation et l'interprétation des résultats d'analyse. La synthèse des analyses permet d'apprécier le fonctionnement de la démarche participative dans le processus de rénovation urbaine en prenant également en considération la place des habitants. Cela peut conduire à identifier la place (le niveau ou le degré) actuelle de la participation des habitants en rappelant l'écart entre la théorie et la pratique. Finalement, cette étude permet de comprendre la corrélation entre une participation active et les deux facteurs, le statut d'occupation et la vie associative en interrogeant les questions de mixité sociale et d'amélioration de la participation vers des niveaux plus élevés.

Chapitre I

I. Pourquoi agir sur la ville : question sociale ou (et) question urbaine ?

> « On a décrit la ville comme l'habitat naturel de l'homme civilisé : c'est dans la ville que se sont développées la philosophie et la science, faisant de l'homme, non seulement un animal raisonnable, mais un animal sophistiqué. [...]. En effet, la ville et l'environnement urbain représentent la tentative la plus cohérente et, à tout prendre, la plus réussie pour transformer selon notre propre désir le monde dans lequel nous vivons. Mais, si la ville est le monde que l'homme a créé, c'est aussi le monde dans lequel il est désormais condamné à vivre. Ainsi, indirectement et sans avoir clairement conscience de la nature de son œuvre, en créant la ville, l'homme s'est recréé lui-même.
>
> C'est en ce sens et à cet égard que l'on peut considérer la ville comme un laboratoire social »[45].

Un rapport des Nations Unies, publié par le département des affaires économiques et sociales en 2014, montre que l'urbanisation s'accélère constamment et partout au monde. Plus de la moitié de population mondiale (54 % en 2014 selon l'ONU) vit aujourd'hui dans les zones urbaines[46], contre 29,6 % en 1950 et le taux de l'urbanisation mondiale devrait atteindre 66,4 % en 2050[47]. La tendance à l'urbanisation demeure forte dans les deux pays sur lesquels cette recherche porte pour l'étude comparative (79,5 % en France, soit 51 253 000 et 82,5 % en Corée du Sud, soit 40 778 000 en 2015)[48], comme ailleurs.

Après sa naissance, la ville continue sans cesse à s'agrandir. Notamment, la révolution industrielle a historiquement accéléré l'urbanisation avec l'exode rural depuis le XVIII siècle. De plus, le développement de transports et des techniques innovantes, ceci a amené la mondialisation qui a accompagné la naissance des métropoles. La ville est devenue un « lieu des perfectionnismes technologiques, des grands gestes architecturaux, le territoire où convergent les flux croissants du

---

45 H. Coing, 1966, p. 235.

46 Pour définir les zones urbaines ou les villes, il y a des méthodes très diverses d'un pays à l'autre. Il faudrait donc pouvoir appliquer de manière systématique un critère unique afin de surmonter ces diversités. Les critères peuvent être fondés de façons diverses sur une ou plusieurs caractéristiques telles que les critères administratifs, un seuil minimal de population, la densité de population, la proportion employée dans les secteurs non agricoles, la présence d'infrastructures comme les routes pavées, l'électricité, l'eau courante ou les égouts et la présence d'éducation ou de services de santé. En respectant les données récentes de chaque institut national de statistique des pays, l'ONU se réfère à la fois à un concept de l'agglomération et à celui de la ville propre. De plus, pour cette recherche, toutes les données statistiques sur le taux d'urbanisation se réfèrent au rapport de l'ONU (F. Moriconi-Ebrard, 1991, p. 7 ; United Nations Department of Economic and Social Affairs / Population Division, 2015, pp. 4-6).

47 Tableaux A et B, United Nations Department of Economic and Social Affairs / Population Division, *op. cit.*, pp 197-214.

48 *Ibid*.

tourisme urbain »[49] dans tous les pays industrialisés. Pour le dire autrement, la majorité des ressources humaines et matérielles tend à se concentrer sur la ville. Malgré tout, elle est aussi devenue un lieu de concentration des problèmes. Il s'agit par exemple des formes de pauvreté liées à la migration des populations défavorisées et des formes d'insécurité [50]. Provenant des dysfonctionnements sociaux de la ville, ces problèmes deviennent souvent l'une des causes des conflits socio-urbains.

La France, comme d'autres pays occidentaux, connaît bien le processus d'urbanisation et de croissance urbaine engagé depuis l'époque de la révolution industrielle, mais aussi des problèmes sociaux émanant de ce processus. En effet, ce processus d'urbanisation lié à l'industrialisation a joué un rôle moteur dans l'histoire du développement économique et urbain. La migration vers la ville pendant le XIX siècle a produit le peuplement urbain et l'accroissement fort de la taille des villes. Puis, certains bourgs ont fait partie des agglomérations, « qui ont ensuite perdu leur caractère rural avec le développement spectaculaire de l'économie durant la période des "trente glorieuses"(1945-1975) »[51]. Cette croissance urbaine sans précédent s'est caractérisée par l'abondance de richesses et de services et, de même, par la concentration des conséquences négatives telles que les impacts culturels, la dégradation environnementale, la crise du logement, la disparité entre riches et pauvres, les inégalités territoriales, la ségrégation socio-spatiale, etc.

Par ailleurs, plus spectaculaire que celle de la France, l'urbanisation de la Corée du Sud s'est caractérisée par le progrès intensif et fulgurant dans un temps court. Après la guerre de Corée (1950-1953), la Corée du Sud a connu une transformation physique du territoire avec le développement économique exceptionnel des années 1960-1980. Les gouvernements successifs à cette époque ne tenaient pas compte des impacts d'une telle urbanisation sur l'environnement naturel et social[52]. En outre, depuis la moitié des années 1990, l'urbanisation coréenne montre une tendance similaire à celle des pays développés occidentaux, surtout à celle des villes américaines[53]. Les centres villes se sont vidés des populations aisées et les plus pauvres, y compris des migrants étrangers, se sont concentrés sur ces centres délaissés. Résultant de l'étalement urbain excessif, ce phénomène amène aussi des problèmes de ségrégation que les pays développés occidentaux ont connus et vivent encore.

L'urbanisation a donc entrainé de nombreuses conséquences tant négatives que positives dans le processus de la modernisation du pays avec l'industrialisation. Les conséquences émanant de ce processus sont aujourd'hui devenues des problèmes majeurs que des politiques urbaines visent à résoudre dans presque tous les pays développés. L'intérêt porté à l'importance de la situation sociale a

---

[49] C. Chaline, 2011, p. 3.

[50] *Ibid*.

[51] X. Golczyk, site internet « melchior », http://www.melchior.fr/etude-de-cas/les-problemes-sociaux-de-lurbanisation-lurbanisation-un-processus-createur-dinegalites

[52] A. Gravel, 2007, p. 1.

[53] S. Ha, 2013, p. 20.

fait apparaître une nouvelle forme de politique urbaine puisque d'autres politiques qui se sont focalisées sur la transformation physique au nom de l'urbanisation n'étaient pas susceptibles d'enrayer ces problèmes sociaux. En fait, la société française ne remarquait pas les « phénomènes d'immigration, d'ethnicité et d'interculturalité »[54] jusqu'aux années 1960, alors que, depuis le milieu des années 1920, de nombreux travaux de l'école de Chicago se sont focalisés sur une nouvelle perspective, de sociologie urbaine, à propos de la ville et du fait urbain. Depuis les années 1970, les difficultés des banlieues ont émergé dans les médias, celles-ci qui sont devenues un problème de société. Beaucoup de recherches portant sur ces « territoires stigmatisés » ont alors été menées[55]. En répondant à ces situations, une nouvelle politique urbaine a été lancée portant le nom de « politique de la ville » en France. D'autre part, en Corée du Sud, l'objectif des politiques publiques, après la guerre de Corée, s'est prioritairement concentré sur le développement économique et la modernisation du pays. Ces politiques qui n'ont été réservées qu'à la « croissance » ont produit le développement économique et l'urbanisation pendant une période très courte. Pourtant, ce processus de croissance fulgurante a amené des problèmes présentant des similitudes avec ceux que les pays développés occidentaux avaient précédemment connus. Donc, les politiques urbaines coréennes ont commencé, depuis les années 2000, à s'y intéresser sérieusement. En conséquence, certaines politiques sont apparues pour résoudre des problèmes d'inégalités territoriales, pour répondre aux questions d'environnement et pour introduire un nouveau mode de développement social et urbain, la régénération urbaine[56].

Bien qu'étant un artefact créé par l'être humain, la ville est considérée comme une espèce organique selon l'école de Chicago. Cela veut dire que, comme le cycle de vie humaine, elle peut naître, croître et vieillir, voire tomber malade avec des problèmes sociaux et, dans certain cas, même mourir sous le nom de la désertification. Ce processus de mutation de la ville se déroule avec ceux qui sont directement liés à la vie des hommes. C'est pourquoi il faut agir sur la ville afin d'étudier et de répondre aux problèmes sociaux et urbains. L'analyse des politiques urbaines qui sont nées face aux problèmes socio-urbains dans deux pays concernés montre comment les gouvernements ont répondu aux situations ou problèmes de l'époque et, de plus, comment les politiques urbaines ont évolué tant sur le plan social que sur le plan physique. Cet aspect nécessite de prendre en compte les enjeux de l'intégration de la démarche participative, qui occupera le deuxième chapitre, dans le cadre politique sous le nom de l'institutionnalisation. En effet, émergés face aux problèmes sociaux et urbains auxquels les politiques urbaines tiennent à répondre, de nombreux mouvements sociaux (ou luttes

---

[54] Y. Grafmeyer et I. Joseph, 2004, p. VII.

[55] *Ibid*.

[56] T. Kim et al., 2015, pp 55-57.

urbaines) sont considérés comme « toutes les formes d'actions citoyennes »[57]. Ceci serait aussi une forme de base de la participation.

[57] C. Cuny, 2009, p. 15.

I-1. Mise en œuvre du développement social urbain face aux situations conflictuelles

La plupart des pays se sont communément focalisés sur le développement quantitatif et la croissance physique de leurs territoires pendant la période d'industrialisation et d'urbanisation après la révolution industrielle. Malgré le développement remarquable, notamment dans les volets économique et urbain, cette approche a provoqué plusieurs problèmes concernant le volet social et la vie des populations. Les problèmes sociaux peuvent souvent déclencher des situations conflictuelles et même déterminer le succès ou l'échec de la politique d'un gouvernement[58]. Par conséquent, il était donc nécessaire d'intervenir. De nos jours, la majorité des gouvernements cherche d'abord à régler ce genre de problèmes dans le cadre de leurs politiques. Il s'agit de prendre en compte à la fois le volet urbain et le volet social lors de l'intervention sur la ville. Certaines politiques sont plus particulièrement réservées au social. La dimension sociale est relativement moins prioritaire en regard des dimensions économique et urbaine plus fortement prises en compte. Ce phénomène est observé dans plusieurs pays qui ont vécu la guerre au milieu du vingtième siècle.

Après la Seconde guerre mondiale, la société française a été confrontée à la crise du logement en raison de la pénurie de logements et de l'insalubrité de taudis[59]. La politique de reconstruction a donc été conduite par l'État dans les années cinquante et soixante[60]. Partout dans le territoire français, les opérations ont été lancées en construisant des logements sous la forme de barres et de tours dans une situation urgente. Ce sont les grands ensembles, conduisant à la fois à l'étalement urbain dans une périphérie des villes et à la résorption des bidonvilles aux centres villes. « Construits rapidement, sur des modèles standardisés et avec des matériaux peu coûteux, ils ne sont pas faits pour durer mais répondent à un réel besoin [...] »[61]. Ayant suscité de pleines polémiques depuis les années soixante, les quartiers de grand ensemble sont devenus un symbole de la crise urbaine à cause de la

[58] Principalement axée sur l'amélioration physique des espaces urbains, la rénovation urbaine coréenne provoque des problèmes sociaux, tels que la difficulté de relogement et la déportation des populations précaires. Cela a souvent éclaté en un conflit à la suite de l'opposition des habitants aux projets de rénovation. Par exemple, certains projets de *New town* à Séoul ont été annulés et ont dû repartir de zéro, comme le cas du secteur de Changsin-Sungin. (Voir I-3.4. a) Les problèmes et limites des politiques existantes de rénovation urbaine.)

[59] En raison de la construction insuffisante (1 900 000 logements édifiés entre 1919 et 1948, équivalent à 40 % à 45 % des logements construits en Grande-Bretagne ou en Allemagne pendant la même période) et de la faiblesse de rénovation des logements vétustés (par exemple, à Paris, 82 % des appartements sont dépourvus de salle d'eau, 55 % de W.-C. et 17 % d'adduction d'eau). « 500 000 logements sont considérés comme des taudis à démolir, 60 % en ville, 40 % à la campagne » (P. Peillon, 2001, pp 18-20).

[60] Dans cette période de reconstruction, « Rénovation urbaine des centres anciens et construction de grands ensembles modernes en périphérie constituent ainsi les deux faces de la politique urbaine de l'État gaulliste. » (R. Epstein, In : F. Desage, C. Morel-Journel, V. Sala Pala (dir.), 2014, p. 338).

[61] ORIV, 2009, p. 4.

ségrégation qui a résulté de la concentration des marges sociales. De plus, de nombreux mouvements sociaux, à partir de l'émeute dans le quartier de la Grappinière à Vaulx-en-Velin en 1979, ont provoqué le pouvoir public à modifier l'orientation des politiques urbaines. C'est l'avènement de la politique de la ville.

Quant à elle, la situation coréenne est plus remarquable en raison de la rapidité de l'urbanisation et de l'industrialisation. Les gouvernements coréens se sont consacrés au développement économique entre les années 1960 et 1980 afin d'échapper à la pauvreté, comme d'autres pays en développement. Ayant été l'un des plus pauvres pays dans les années 1950, la Corée du Sud a connu un grand succès économique et est même devenu membre du G20 (le Groupe des pays les plus riche du monde). L'objectif prioritaire de la croissance économique a produit non seulement la richesse du pays mais aussi des problèmes sociaux, l'écart entre les riches et les pauvres, l'inégalité territoriale, l'exclusion sociale etc. En outre, de nombreuses opérations de rénovation se sont déroulées dans une logique économique pour les promoteurs. Les promoteurs ont parfois évalué les impacts sociaux des projets établis mais n'ont pas intégré les facteurs sociaux dans la planification et la conception. C'est la cause des conflits urbains comme « l'accident de *Yongsan* » en 2009 à Séoul.

Le développement social et urbain sert à stabiliser et à développer les quartiers ayant un besoin particulier d'intervention en raison du chevauchement du déficit de planifications économique, sociale et urbaine. Les mesures de soutien se concentrent donc sur l'amélioration des conditions de vie et de travail de la population des quartiers concernés. Dans le cadre des politiques, il est important de trouver une solution pour l'équilibre entre l'urbain et le social. Depuis les années 1980, la France a développé une politique spécifique, la politique de la ville visant à revaloriser certains quartiers défavorisés et à réduire les inégalités sociales entre les territoires. En Corée du Sud, bien que certaines politiques urbaines, comme celle de *New town*, aient pour objectif de prendre en considération le volet social, la réalité montre qu'il passe toujours derrière les intérêts économiques.

Le développement social urbain est aujourd'hui un enjeu majeur des politiques urbaines, notamment celles de rénovation urbaine. Il vise en général les « efforts coordonnés des collectivités locales et de l'Etat pour organiser les actions et les moyens contribuant à résoudre la crise aiguë [...] »[62]. La France, comme les autres pays occidentaux développés, a connu la crise urbaine dans le processus de l'industrialisation et l'urbanisation. En Corée du Sud, la crise urbaine est aussi apparue au sein de l'époque de croissance économique et urbaine depuis les années 1960. Dans ce constat, la perception de la crise urbaine a incité le changement d'orientation du développement urbain passant du quantitatif au qualitatif. De même que la plupart des pays dans le monde entier, La France et la Corée du Sud reconnaissent l'importance de considération du volet social dans le domaine de

[62] C. Chaigne, 1993, p. 2.

politique urbaine et tentent de trouver des réponses aux problèmes socio-urbains récurrents dans notre société.

I-1.1. Les conflits urbains comme révélateurs de tension urbaine

La ville a parallèlement connu son développement et de nombreux problèmes qui en résulte depuis sa naissance. Dans l'histoire humaine, elle est devenue un pôle de développement social en contribuant à lier des villages, à offrir des espaces publics, à attirer des populations, voire à fonder l'Etat dans le sens moderne. En revanche, il apparaît que la croissance urbaine a modifié certains problèmes sociaux comme ceux liés au chômage, à la pauvreté ou au logement, à l'éducation, à l'environnement, à la sécurité, à la délinquance, etc. Ces problèmes ne sont pas limités à la ville mais concernent aussi le territoire entier. Des formes spécifiques de problèmes s'observent dans le processus de la rénovation urbaine. Il s'agit de problèmes de relogements, d'expulsion voire de déportation[63] (dans le cas de la Corée du Sud). Dans ce sens, l'accumulation des problèmes urbains devient la tension latente qui pourrait éclater sous forme de conflit. Les problèmes socio-urbains apparaissent dans le monde entier et il est impossible d'empêcher parfaitement ces problèmes. Ils peuvent donc refléter la société urbaine ou la vie urbaine même si cela est estimé négatif. « L'absence de conflit ne résulterait donc pas d'une société paisible et régulée, mais surtout d'une société où la prise de parole ne serait pas possible, dangereuse »[64].

De nos jours, le conflit est fréquemment apparu comme une conséquence relationnelle entre un individu et un autre ou entre un individu et un groupe d'individus ou entre un groupe d'individus et un autre. Surtout, de nombreux projets urbains peuvent se déclencher en laissant éclater des mécontentements. En effet, le conflit existe sous diverses formes dans tous les domaines de société moderne. Il y a encore une distinction à établir entre le conflit manifeste et le conflit latent mais il est effectivement pris en compte comme cible à gérer dans notre société. De fait, si le conflit résulte de faits urbains, on pourra dire qu'il s'agit d'un conflit urbain. Certain nombre de chercheurs a commencé à s'intéresser aux conflits urbains et leur nombre a continué à grandir. Car les travaux sur les conflits urbains pourraient appréhender « l'évolution des rapports entre les sociétés urbaines et

---

[63] En Corée du Sud, il n'y a pas de moyens institutionnalisés dans le cadre de rénovation urbaine pour que les locataires qui se plaignent de l'indemnisation insuffisante contestent sur la procédure opérationnelle d'un projet. Enfin, les locataires sont soumises à la pression de déportation sans mesures nécessaires en matière de migration et de subsistance avec la faible indemnisation liée à la sous-estimation de leur investissement d'installation commerciale et du fonds de commerce (Séoul (ville de) et Institut de Séoul, 2017, p. 75).

[64] D. Desponds et E. Auclair (dir.), 2016, p. 46.

leur milieu de vie »[65]. Ainsi, certaines questions se posent à propos des conflits urbains : qu'est ce que la notion de conflit (urbain) ? Comment un conflit urbain peut-il être catégorisé ? Est-ce que le conflit urbain peut influencer directement la transformation urbaine et sociale lors d'une intervention urbaine ?

a) L'identification des conflits dans de nombreux domaines

On connaît tous dans notre quotidien des situations conflictuelles, soit manifestes soit latentes. Comment peut-on comprendre un conflit ou une situation conflictuelle dans notre société ? Lorsqu'on entend le mot « conflit », on évoque généralement un sens négatif. Pourtant, celui-ci peut aussi avoir des aspects positifs, qui devraient être un élément productif pour une société en mouvement. C'est la raison pour laquelle il est nécessaire de connaître et de comprendre la notion et le concept de conflit. En général, il n'est pas facile de définir clairement le terme de conflit. C'est-à-dire qu'il peut être défini et interprété de façons diverses selon les domaines de recherche et les chercheurs concernés qui s'intéressent à la question. Une partie de la confusion liée à cette notion est créée par les chercheurs eux-mêmes[66].

Dans l'aire de la culture occidentale, surtout latine, le mot de conflit vient du latin « *conflictus* », dérivé de « *confligere* » qui est composé du préfixe *con-* (ensemble) et de *fligere* (frapper ou heurter)[67]. Il correspond étymologiquement à la situation de se heurter ou de se frapper. Dans ce sens, la notion de conflit signifie une « lutte armée, combat entre deux ou plusieurs puissances qui se disputent un droit ou une violente opposition de sentiments, d'opinions, d'intérêts »[68]. D'autre part, dans l'aire de la culture orientale, surtout chinoise, le conflit est traduit en 葛藤 (*gal deung*) composé de la racine de « pueraria montana（葛）» et de la tige de « glycine floribonde (藤) ». C'est une figuration de l'enchevêtrement des racines ou des tiges de deux plantes[69]. Donc, ce sens de conflit signifie une situation enchevêtrée qu'il est difficile de dénouer dans les rapports entre individus ou entre groupes. Par conséquent, le conflit pourrait se produire intrinsèquement dans individu pris comme sujets ou au sein d'un groupe mais aussi dans les rapports réciproques entre des acteurs antagonistes ou concurrents.

Dans ce contexte, en général, le conflit, qui est l'un des phénomènes courants dans les sociétés modernes, est défini comme une interaction antagonique entre les acteurs. Cependant, en raison de sa caractéristique multidimensionnelle et dynamique, il a des significations diverses et des

---

65 P. Villeneuve et al., 2009, p. 1.

66 M. A. Rahim, 2001, p. 17.

67 PCSD, 2005, p. 30.

68 Larousse, *Dictionnaires de français*, [en ligne], disponible sur : <http://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/conflit/18127?q=conflit#18018>, (Consulté le 25 juin 2017).

69 PCSD, *op. cit*., p. 30.

envergures plus ou moins larges selon les domaines d'application. Ainsi, de nombreux chercheurs pourraient interpréter et définir le conflit en fonction de leurs propres objectifs de recherche.

Tableau 1. Exemples des définitions du conflit

Auteur(s)	Domaine	Définition (ou concept) du conflit
Lewis A. Coser	Sociologie	Il s'agit de « la concurrence pour des biens rares, ou pour un pouvoir ou un statut qui eux aussi sont rares. »[70]
Ralf Dahrendorf	Sociologie	« J'utilise le terme « conflit » dans cette étude pour les concours, les compétitions, les disputes et les tensions ainsi que pour les affrontements manifestes entre les forces sociales. »[71]
Thomas Schelling	Economie	Il s'agit des situations de négociation (ou de jeu / pari) « dans lesquelles la capacité d'un participant à parvenir à ses buts dépend dans une large mesure des choix ou des décisions que l'autre participant fera. »[72]
Philippe Cadène	Géographie	« [...] : les luttes sociales et les dynamiques entre groupes d'acteurs (dans une situation d'urbanisation, ndlr). »[73]
M. Afzalur Rahim	Gestion	« Le conflit est défini comme un processus interactif se manifestant dans une incompatibilité, un désaccord ou une dissonance au sein des entités sociales ou entre elles. »[74]
Dominique Picard et Edmond Marc	Psychologie	« [...] : on est en conflit parce que les caractères en présence sont incompatibles ; [...]. »[75]

D'après certaines études sur les conflits, la situation conflictuelle doit être analysée en prenant en compte les acteurs, les actions évolutives et les enjeux. Il s'agit d'abord d'un phénomène qui se produit entre deux ou plusieurs acteurs. Les acteurs sont des individus ou des groupes au sein d'une organisation et les organisations peuvent aussi être des acteurs dans le cas d'un conflit entre les organisations. En tant que protagonistes du conflit, ils sont conscients de « l'incompatibilité de leurs positions respectives au sujet d'enjeux »[76]. Ensuite, le conflit est un processus dynamique impliquant le sentiment et le comportement d'opposition. Il s'agit donc d'un processus susceptible de se traduire par tous les degrés d'intensité d'action et par l'extériorisation des sentiments antagoniques. En général, ces actions d'opposition peuvent « aller du débat policé à la confrontation violente »[77]. L'écart entre

[70] L. A. Coser, 1982, p. 10.

[71] R. Dahrendorf, 1959, p. 135.

[72] T. C. Schelling, 1960, p. 5.

[73] P. Cadène, 1990, p. 236.

[74] M. A. Rahim, 2001, p. 18.

[75] D. Picard et E. Marc, 2006, p. 7.

[76] P. Villeneuve et al., *op. cit*., p. 1.

[77] *Ibid*.

les objectifs auxquels les acteurs veulent respectivement parvenir donne lieu à une situation conflictuelle. Les enjeux résultent des rapports d'intérêt concernant les bénéfices et les dommages entre les acteurs. Ces derniers sont sensibles aux profits ou pertes car la ressource, le pouvoir et le statut sont rares et limités pour les acteurs qui cherchent à les atteindre[78]. Les enjeux peuvent apparaître dans de nombreuses dimensions comme économique, sociale, environnementale, etc.

En synthétisant ces différentes notions et les caractéristiques du conflit, le conflit pourrait donc se résumer à un processus de concurrence ou d'opposition qui se produit entre les acteurs autour d'un enjeu spécifique. De plus, si ces enjeux réfèrent à l'environnement urbain, les processus antagoniques peuvent être qualifiés de « conflits urbains »[79].

b) La catégorisation des conflits dans le cadre urbain

Les phénomènes sociaux comme le conflit peuvent être diversifiés car chaque individu a des points de vue et des comportements différents en matière de valeur et d'objectifs à atteindre. Si la diversité des conflits est grande, ils peuvent néanmoins être regroupés et catégorisés selon des critères spécifiques[80]. Ainsi, les conflits seront catégorisés à travers trois éléments utilisés pour comprendre la notion de conflit et ses caractéristiques : les acteurs, les actions et les enjeux.

D'abord, avant de catégoriser les conflits, il est nécessaire de définir chacun des éléments afin de mieux comprendre le mécanisme de catégorisation en prenant en compte les acteurs, les actions et les enjeux. Les acteurs qui participent en général à des conflits pourraient être divisés en trois types : le secteur public, le secteur privé et le secteur civil. Le secteur public décide, exécute et contrôle les politiques urbaines et les projets urbains. Le gouvernement, central ou local, est l'acteur typique du secteur public. Les acteurs du secteur privé réalisent les travaux de projets urbains ou les services publiques en tant que prestataires du secteur public. Le promoteur, l'entreprise de construction, le bailleur social[81] font partie du secteur privé. Troisièmement, le secteur civil correspond aux usagers des services publics ou des espaces urbains, qui peuvent être directement touchés par les politiques urbaines ou les projets urbains. Les habitants et les associations sont les acteurs principaux du secteur civil. Ensuite, les types d'actions s'appuient sur le degré d'intensité. Les actions apparues dans les situations conflictuelles se divisent en trois : l'argumentation, la pression et

78 PCSD, *op. cit*., p. 34.

79 P. Villeneuve et al., *op. cit*., p. 1.

80 S. Lee et al., 2009, p. 81.

81 Selon l'article de L 411-2 du Code de la construction et de l'habitation, de même que les offices publics de l'habitat, des structures privées (telles que les sociétés anonymes d'HLM, les sociétés anonymes coopératives de production, les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'HLM, les fondations d'HLM, etc.) sont aussi qualifiées d'organismes d'habitations à loyer modéré. Ainsi, le secteur privé correspond aux bailleurs privés à vocation sociale dans cette partie.

la confrontation[82]. Par ailleurs, les types d'enjeux se distinguent par les deux domaines, économique et environnemental.

Tableau 2. Regroupement des critères de catégorisation des conflits

	Types	Exemples
Acteurs	Secteur public	Gouvernement central, Municipalités, Instances publiques, etc.
	Secteur privé	Promoteurs, Entreprises de construction, Bailleurs sociaux, etc.
	Secteur civil	Habitants, Associations, Comités, ONG, etc.
Actions	Argumentation	Initiatives, Débat public, Référendum, etc.
	Pression	Pétition, Recours aux médias, Conférence de presse, etc.
	Confrontation	Manifestation, Recours judiciaire, etc.
Enjeux	Economiques	Coûts (de construction), Indemnisation, Evaluation immobilière, etc.
	Environnementaux	Qualité de l'habitat, Circulation, Stationnement, Protection de l'environnement, Protection du patrimoine, etc.
	Sociaux	Cadre de vie, Santé, Sécurité, Délinquance juvénile, Services sociaux, Liberté individuelle, Relogement, Migration (de force), etc.

Source : D'après P. Villeneuve et al., 2009, p. 3.

La catégorisation en fonction des acteurs du conflit peut conduire à distinguer les conflits entre les individus et les conflits entre les groupes. Les conflits interpersonnels sont normalement causés par des malentendus, des divergences d'opinions et des concurrences de rôles lors d'un processus de compréhension et de communication entre deux ou plusieurs individus[83]. Les conflits intergroupes se divisent encore en deux : conflits entre les organisations (ex : entre le gouvernement central et le gouvernement local) et entre l'organisation et le groupe d'individus (ex : entre la municipalité et les habitants ou entre l'administration et l'ONG).

Ensuite, les actions manifestées dans le processus de conflit constituent les deux catégories : les conflits latents et les conflits extériorisés[84]. Dans les conflits latents, les différences de valeurs ou d'intérêt et les inégalités des acteurs donnent lieu à des situations conflictuelles. En général, ces conflits latents commencent par la perception des acteurs et la tension perdure jusqu'avant que la situation conflictuelle se manifeste. Les conflits extériorisés peuvent se diviser en étapes d'éclatement, d'intensification et d'atténuation. Après l'éclatement du conflit, la négociation commence pour résoudre la situation conflictuelle. Cependant, si les acteurs ne peuvent pas atteindre leur but de négociation, la situation s'aggrave. Les actions peuvent alors se transformer en confrontation plus forte et violente.

82 P. Villeneuve et al., *op. cit*., p. 4.

83 Y. Han, 2007, p. 23.

84 *Ibid*., p. 24.

Les conflits en fonction des enjeux se caractérisent par deux catégories : les conflits d'intérêt et les conflits factuels[85]. Apparus dans l'ensemble du domaine urbain, les conflits d'intérêt résultent des pertes économiques dues à des écarts de répartition des bénéfices entre les acteurs, notamment dans les projets de développement urbain (ex : les conflits autours des mesures de relogement ou d'indemnisation pour la migration lors des projets de rénovation urbaine). Ensuite, les conflits factuels sont liés à l'interprétation des informations (ex : les phénomènes NIMBY face à la construction ou l'installation d'un équipement considéré comme néfaste tel que l'incinérateur de déchets). Les habitants craignent que cet équipement puisse nuire à leur santé en raison du dégagement de gaz toxiques, mais par contre, l'administration qui a lancé le projet d'équipement affirme qu'il ne rejettera pas de gaz toxiques en raison du système de filtrage. Il est nécessaire de vérifier les faits par l'inspection du gaz et par celle du système de filtrage. Cependant, même si le résultat de l'inspection est publié, la situation conflictuelle pourrait continuer en raison des différences d'interprétation des résultats entre les acteurs[86].

Tableau 3. Catégorisation des conflits

Critères	Catégories de conflit		Caractéristiques
Acteurs	Conflits interpersonnels		basés sur des malentendus, des divergences d'opinions et des concurrences de rôles
	Conflits intergroupes	entre secteurs publics	gouvernement central ‹–› gouvernement local entre les départements du gouvernement
		entre secteur public et secteur privé	municipalité ‹–› entreprise privée
		entre secteur public et secteur civil	gouvernement ‹–› habitants décideurs ‹–› usagers
		entre secteur public et secteur civil	gouvernement ‹–› société civile, OGN
Actions	Conflits latents		situation de tension
	Conflits présents		manifestation d'insatisfaction à travers le biais de pression et de confrontation
Enjeux	Conflits d'intérêt		conflits dans le processus de répartition de ressources limitées ou de bénéfices du développement urbain
	Conflits factuels		conflits dus à des différences d'interprétation des faits d'événements, d'informations et de paroles ou discours

Source : D'après Y. Han, 2007, p. 25 et S. Kim, 2007, p. 24.

[85] S. Kim, 2007, p. 24.

[86] *Ibid*.

I-1.2. Les situations conflictuelles et les objectifs de DSU dans les deux différents contextes

a) La violence urbaine successive dans de nombreux quartiers populaires en France

Qualifiés souvent de « émeutes », « violences urbaines », « crise des banlieues » par les médias et la force publique, les événements urbains se sont de manière répétitive produits dans les quartiers périurbains de grands ensembles. En particulier, ceux de 2005 ont été marqués en France par leur ampleur et leur durée sans précédent et aussi interrogé la limite du modèle français d'intégration sociale[87]. Ils ont retenti dans la société française entière, notamment dans les domaines scientifiques socio-urbains. De nombreuses activités scientifiques et de publication en ont résulté[88]. En outre, ces événements ont conduit la sphère politique à établir une loi sur l'égalité des chances de 2006[89], parallèlement à la loi pour la cohésion sociale de 2005[90]. Par conséquent, les dispositifs institutionnels, ainsi que le CUCS (Contrat urbain de cohésion sociale) et l'Acsé (Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances), ont été instaurés afin de renforcer le volet social dans le cadre de la politique de la ville. Ainsi, les événements socio-urbains pourraient plus ou moins directement toucher notre société en provoquant certains changements de son système social et urbain. Dans ce sens, il est important de réviser des cas dans l'histoire urbaine, afin de comprendre des faits qui se passent autour des situations conflictuelles et de résoudre des problèmes profonds qui ont occasionné les émeutes.

Les événements, dits les émeutes urbaines, ont résulté des problèmes sociaux cumulés et des sentiments d'injustice. En particulier, les incidents, parfois mortels, à la suite des interventions musclées des forces de l'ordre étaient le catalyseur des mobilisations des habitants, notamment les jeunes et leurs familles issus de l'immigration, dans des quartiers de grands ensembles. En effet, de nombreux événements urbains ont été apparus dans les banlieues depuis les années 1970[91]. L'événement remarquable, considéré comme la première émeute urbaine, remonte en 1979 dans le quartier de la Grappinière à Vaulx-en-Velin dans la banlieue de Lyon.

---

87 M. Kokoreff, 2015, p. 35.

88 Depuis l'année suivante, les colloques (une journée de CEVIPOF, celle de l'université de Paris I et le centre d'histoire culturelle des sociétés contemporaines, etc.) ont eu lieu et le nombre de numéros spéciaux et d'ouvrages ont été paru (A. Fourcaut et L. Vadelorge, 2008/1, pp. 111-112 ; M. Blanc et al., 2007/1, p. 16).

89 Loi 2006-396 du 31 mars 2006 pour l'égalité des chances, JORF n°79 du 2 avril 2006.

90 Loi 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale, JORF n°15 du 19 janvier 2005.

91 A Vaulx-en-Velin en 1971 et en 1979, à Montfermeil et à Villeparisis en 1973, à Villeurbanne en 1973 et en 1980, etc. (M. Zancarini-Fournel, 2004/4, pp. 123-125 ; M. Kokoreff, *op. cit.*, p. 35).

Le 15 septembre 1979, les policières ont pénétré dans le quartier de la Grappinière pour arrêter un jeune voleur de voiture sous le coup d'une expulsion. Lors de l'interpellation, ce jeune a tenté de se trancher les veines au cours de sa fuite. Cet incident a donné lieu au fort affrontement entre des habitants, notamment des jeunes, du quartier et les force de l'ordre. Des incidents du genre se sont succédés dans le début des années 1980. En février 1980, une grande mobilisation pour la défense des jeunes issus de l'immigration a pris forme après la mort d'un adolescent, 15 ans, à Vitry-sur-Seine.

Ensuite, dans l'été 1981, des émeutes urbaines ont éclaté en banlieue lyonnaise, d'abord aux quartiers Minguettes à Vénissieux, puis à Villeurbanne et à Vaulx-en-Velin. Des jeunes du quartier Minguettes se sont soulevés pour « protester contre leur condition de vie »[92]. Pendant trois mois, de violents actes se sont succédés et, au total, plus de 200 voitures ont été brulé en fin septembre. Des images de violences ont été diffusées dans tout le pays à travers les journaux télévisés et « l'été chaud des Minguettes » a fait la une des journaux[93]. Avec ces incidents, la société française était sous le choc mais, en même temps, s'est interrogée sur l'identité des beurs (la seconde génération d'immigrés) des cités et sur leur culture et leur valeur[94].

Presque dix ans après, en 1990, la mort d'un jeune, Thomas Claudio, au cours de l'intervention policière a provoqué une nouvelle émeute de grande ampleur pendant trois jours dans le quartier du Mas du Taureau à Vaulx-en-Velin. En fait, cette ville s'est inscrite dans le programme du DSQ qui avait été lancé pour répondre aux problèmes des cités en banlieue et ce quartier était au cœur de la rénovation. Pourtant, le centre commercial du Mas du Taureau, un symbole de rénovation urbaine, était une cible de violence. Cet événement a montré la limite des politiques mises en œuvre. Une grande vague de violences urbaines durait dans les années 1990[95].

L'histoire s'est répétée dans les années 2000. En octobre et novembre 2005, les émeutes urbaines ont eu lieu dans les banlieues des grandes villes. Elles ont commencé à Clichy-sous-Bois après la mort des deux jeunes, poursuivis par la police, dans le transformateur électrique. Puis elles se sont étendues à plusieurs quartiers des banlieues, d'abord dans le département de Seine-Saint-Denis, puis dans d'autres départements et partout dans le pays. De même qu'avant, de nombreuses voitures et des bâtiments publics ont été incendiés et ces images violentes ont été diffusées par les médias. Enfin, l'état d'urgence a été décrété le 8 novembre 2005.

---

92 Grand Lyon (communauté urbaine), 2010, p. 24.

93 En décrivant ces incidents avec des expressions fortes : « [...] rodéos motorisés, poursuites de la police, interventions musclées dans des zones dites « criminogène », incendies de voitures, affrontements avec les forces de l'ordre [...] » (M. Kokoreff, *op. cit.*, p. 36).

94 Grand Lyon (communauté urbaine), *op. cit.*, p. 25.

95 A Mantes-la-Jolie, Argenteuil, Narbonne en 1991, à Pau en 1994 et en 1999, à Laval en 1995, à Toulouse en 1998, à Vauvert et Montauban en 1999 et à Lille et Montbéliard en 2000 (M. Kokoreff, *op. cit.*, p. 36).

Par conséquent, les émeutes urbaines, apparemment très violentes, ont affecté la société française. Elles ont donné lieu à la construction des images dévalorisantes de la cité voire des formes de stigmatisation de ses habitants, identifiés par l'adresse[96]. Pourtant, elles ont aussi contribué à la réflexion sur la question urbaine liée à la ségrégation urbaine et à l'exclusion sociale, notamment dans les quartiers dits sensibles. Ce genre de travail pourrait déboucher sur le développement politique. Certes, ces émeutes urbaines ont conduit à la mise en place des politiques spécifiques pour les quartiers de grands ensembles : les opérations du DSQ après l'été chaud des Minguettes, l'institutionnalisation de la politique de la ville après l'émeute de Vaulx-en-Velin et le CUCS après l'émeute de 2005. Pourtant, les incidents de violence urbaine sont encore en cours[97]. « Après les émeutes, nombreux sont ceux qui pensent que ce type d'événement peut se reproduire à n'importe quel moment. La tension qui règne est le résultat d'années de ségrégation sociale »[98].

b) Le cercle vicieux dans le processus de rénovation urbaine en Corée du Sud

La société contemporaine devrait tenter de garantir le partage équitable du bénéfice émanant de la croissance économique qui a fait mener une vie opulente pour les populations. C'est-à-dire que le développement social et qualitatif de notre société se base sur le fruit de croissance quantitative. Par conséquent, la réussite de développement urbain dépend de la réalisation de croissance à la fois quantitative et qualitative. Pourtant, la société coréenne a fermé les yeux sur le développement social avec la focalisation seulement pour la croissance quantitative dans le processus du développement fulgurant pendant le temps très court. En particulier, ayant été lancées pour résorber les logements insalubres et illégaux résultant de la concentration spatiale de la pauvreté, les politiques de rénovation urbaine ont suivi la logique économique dans le principe de développement quantitatif. Avant les années 1980, les projets de rénovation urbaine se sont déroulés dans la responsabilité du pouvoir public, notamment l'État et la ville de Séoul, pour améliore la condition de l'habitat en résorbant les bidonvilles. Pourtant, à partir des années 1980, il est nécessaire de construire rapidement et abondamment les logements neufs et de rénover aussi les quartiers ou logements vétustés en raison de l'augmentation rapide des populations dans la région capitale au sein du processus de l'industrialisation. Dans ce sens, le système de « redéveloppement coopératif »[99] est apparu en 1983

---

96 M. Zancarini-Fournel, *op. cit.*, p. 123.

97 A Villers-le-Bel en 2007, à Vitry-le-François en 2008, à Firminy en 2009, à Grenoble en 2010, à Amiens Nord en 2012, etc. (M. Kokoreff, *op. cit.*, p. 37).

98 Grand Lyon (communauté urbaine), *op. cit.*, p. 61.

99 Ce système est dirigé par le secteur privé, le syndicat des propriétaires fonciers et l'entreprise de construction. Depuis ce moment-là, l'initiative de la rénovation urbaine passer du pouvoir public vers les secteurs privés (Voir I-3.3. c) Les problèmes récurrents du système de « redéveloppement coopératif »).

afin de répondre aux besoins urgents. Ce système est appliqué, depuis son origine, dans tous les programmes de rénovation urbaine, même dans celui de « *New town* »[100] dans les années 2000.

Avant la crise économique en 2008, le marché immobilier a été en pleine activité et a connu sa prospérité. La plupart des habitants[101] dans les zones désignées pour la rénovation urbaine (y compris les secteurs de *New town*, désignés de 2002 à 2007) ont attendu le bénéfice de la hausse de prix immobilier après la réalisation du projet de *New town*. Donc, ils ont soutenu la politique de *New town* et accepté le changement de leurs quartiers. Par conséquent, ils ont monté le syndicat d'habitants pour diriger et gérer l'opération de rénovation. Dans cette période, la majorité des situations conflictuelles est notamment apparue dans certains quartiers autour des locataires, soit du bail résidentiel soit du bail commercial, qui risquent d'être expulsés sans indemnisation suffisante.

Depuis l'année 2008, le marché immobilier est entré dans une situation en récession en raison de l'impact de la crise financière mondiale résultant de la « crise des *subprimes* », débutant en juillet 2007, aux Etats-Unis. Dans cette situation, la ville de Séoul a continué à impulser les projets de *New town*. Pourtant, dans certains secteurs, les habitants ont été informés des cotisations supplémentaires imprévus qui ont provoqué la protestation. En conséquence, les habitants ont été divisés en deux groupes selon le pour et le contre pour continuer le projet. En effet, le nombre des opposants, actifs ou implicites, a de plus en plus augmenté. Ces problèmes de *New town* ont émergé comme problèmes sociaux majeurs de Séoul. Les habitants opposants ont monté un « comité de mesure d'urgence »[102] dans plusieurs secteurs de *New town* afin de faire face à d'autres groupes d'habitants comme le syndicat d'habitants qui voulaient continuer le projet de *New town*. L'accident de « *Yongsan* » au début de l'année 2009 a résulté de ces situations conflictuelles. A partir de ce moment-là, plusieurs comités de mesure d'urgence ont fait un procès d'invalidité de syndicat d'habitants en raison de l'absence de notification de la possibilité de cotisation supplémentaire et de la lacune d'inscription de bases essentielles dans la formule de consentement pour l'établissement du syndicat[103]. De plus, en 2012, la réforme de la « loi sur l'entretien et l'amélioration des zones urbaines et des conditions d'habitation » a permis de supprimer la désignation du secteur de rénovation et d'annuler l'opération de rénovation urbaine comme celles de reconstruction des logements, de

---

[100] Le programme de *New town* est l'un des politiques de rénovation urbaine. Il a été lancé par la ville de Séoul afin d'équilibrer le développement territoire entre *Gangnam* et *Gangbuk* à Séoul (Voir I-3.3. b) La réforme des politiques de rénovation urbaine et le programme de « *New town* »).

[101] Ils sont tous propriétaires immobiliers des quartiers concernés. Les locataires n'étaient pas de cibles avec lesquels le syndicat d'habitants et l'entreprise de construction devaient négocier sur l'opération de rénovation urbaine, le *New town*.

[102] Y. Kang et ICAR, 2012, p. 101.

[103] *Ibid*.

redéveloppement urbain et, notamment, de *New town*. La nécessité du changement de paradigme a dès lors émergé dans le champ de rénovation urbaine.

Même si certains propriétaires s'opposent aussi au changement brusque de leur quartier par la démolition depuis la crise économique mondiale de 2008, les acteurs principaux de conflit sont généralement les locataires dans le système de table rase pour la rénovation urbaine. Les locataires habitent un quartier en tant que membres de la communauté locale comme un habitant ou un commerçant. Pourtant, ils sont complètement exclus du processus décisionnel de la rénovation urbaine en raison de ne pas être propriétaire d'un terrain ou d'un bâtiment dans le quartier concerné. En outre, ils sont expulsés de manière violente chaque fois que l'opération de rénovation urbaine est lancée. Dans cette situation récurrente, l'opposition des locataires s'est transformée en mouvement social de *Cheolgeomins* (des expulsés par la démolition)[104]. Enfin, depuis les années 2010, le nouveau paradigme de rénovation urbaine (l'institutionnalisation de la régénération urbaine en 2013) est apparu pour réduire ou résoudre cette situation conflictuelle. Nous présenterons plus tard ce phénomène du changement de paradigme de la rénovation urbaine.

c) La lutte contre l'exclusion sociale et la ségrégation urbaine : objectifs de DSU

Lorsque l'on observe les cas de situation conflictuelle mentionnés dans les deux pays présentés précédemment, nous pouvons constater que la plupart des conflits ont lieu autour de personnes possédant une situation des plus précaires ou de leurs zones d'habitation. Malgré le fait que les deux contextes ne sont pas parfaitement identiques pour permettre de standardiser les zones et les habitants concernés par ces situations conflictuelles, l'analyse comparative vaut de comprendre le processus de la ségrégation urbaine liée aux situations précaires des individus. S'il existe un certain degré de différenciation, les deux pays ont déjà commencé à réagir face à cette situation dans le cadre des politiques urbaines, en particulier sur la question de la pauvreté qui est l'un des problèmes sociaux les plus anciens et les plus graves dans la société contemporaine. La pauvreté est une menace pour la survie d'un individu ou d'une famille, non seulement en raison des problèmes économiques, mais également en raison de la déficience qu'elle engendre dans les milieux de vie tels que l'habitation ou

[104] L'opposition des expulsés a commencé au moment de premier pas de rénovation urbaine depuis la fin des années 1960. Elle s'est transformée en mouvement après l'adoption d'un système de « redéveloppement coopératif » dans les années 1980. Depuis ce moment-là, l'opération de rénovation a été dirigée par le côté privé comme le syndicat d'habitants (propriétaires). Tous les projets de rénovation se sont déroulés dans une logique économique qui pouvait assurer les intérêts de chaque propriétaire. Les locataires ont donc été expulsés voire déportés sans protection sociale. L'accident de *Yongsan* a résulté d'un mouvement de *Cheolgeomins* contre la rénovation de centre urbain du secteur 4 de *Yongsan* (Séoul (ville de) et Institut de Séoul, *op. cit*., pp 38-46).

le milieu médical. La pauvreté est l'un des facteurs majeurs qui entravent l'intégration sociale en aggravant les conflits sociaux. La définition de la pauvreté, contenue dans l'avis adopté par le Conseil économique et social français en 1987, rappelle la causalité des situations conflictuelles dans les deux pays :

> « La précarité est l'absence d'une ou plusieurs des sécurités, notamment celle de l'emploi, permettant aux personnes et familles d'assumer leurs obligations professionnelles, familiales et sociales, et de jouir de leurs droits fondamentaux. L'insécurité qui en résulte, peut être plus ou moins étendue et avoir des conséquences plus ou moins graves et définitives. Elle conduit à la grande pauvreté quand elle affecte plusieurs domaines de l'existence, qu'elle devient persistante, qu'elle compromet les chances de réassumer des responsabilités et de reconquérir ses droits par soi-même, dans un avenir prévisible »[105].

A partir du rapport de Wresinski, de nombreux pays, notamment occidentaux, ainsi que les organisations internationales, ont commencé à réagir par le biais d'une réforme institutionnelle. Pourtant, malgré les efforts effectués pour résoudre les problèmes de pauvreté, en fonction des diverses institutions et politiques, la question reste d'actualité au cœur des polémiques sociales. En outre, la disparité du revenu, souvent acceptée comme un phénomène global dans une société capitaliste, accentue la pauvreté relative et affaiblit la mobilité sociale entre les différentes classes. En conséquence, la population concernée se sent exclu aussi bien économiquement que socialement.

Depuis la fin de Seconde Guerre mondiale et sous l'effet de la croissance économique, la France a connu une plus forte concentration de sa population dans les villes. Face à la crise du logement et pour répondre aux besoins urgents d'une population toujours plus dense, le gouvernement français a fait construire de grands ensembles à la périphérie des villes. Cependant, avec l'accession sociale à la propriété, les ménages plus aisés ont finalement quitté ces grands ensembles et ont été progressivement remplacés par des ménages à faible revenu. Avec le temps, les bâtiments ont fini par se dégrader, donnant à ces quartiers une allure de ghetto. Les médias ont souvent stigmatisé ces quartiers en utilisant des termes comme « insécurité », et loin de s'arrêter là, ils en ont fait de même leurs habitants et plus particulièrement les jeunes. Ainsi, à cause de cette ambiance pesante de suspicion et d'une mauvaise humeur banalisée, il était de plus en plus difficile pour les habitants de trouver un travail. Leur pauvreté s'est fatalement aggravée. Les quartiers de grands ensembles n'étaient donc plus un endroit favorable pour vivre une vie saine et sereine et seuls les gens plus modestes devaient s'en contenter. Ils sont devenus un symbole de la ségrégation urbaine.

---

[105] J. Wresinski, 1987, p. 25.

En Corée du Sud, l'industrialisation et l'urbanisation fulgurante qui ont suivi la période de croissance économique après la guerre de Corée ont également entraîné une concentration de la population dans des grandes villes comme Séoul et Busan. Face à la pénurie de logements, le gouvernement coréen a lancé plusieurs plans de construction. Pourtant, à la différence de la France, la plupart des opérations n'ont pas été réalisé par le secteur public, mais par le secteur privé. Ainsi, le marché immobilier a connu une période de prospérité et le prix des logements a augmenté. La population à faible revenu s'est donc progressivement concentrée vers des zones résidentielles où le coût du logement était plus abordable. De nos jours, après la décision prise d'entamer la rénovation urbaine portant sur ces zones résidentielles à faible coût, les logements à bas prix ont vu leur nombre diminuer. Les ménages les moins aisés ont donc dû se résoudre, une nouvelle fois, à quitter leurs quartiers. Le gouvernement a alors construit des logements sociaux en forme d'*apate-danji,* destinés aux personnes les moins aisés. Cette construction de grande envergure est aujourd'hui au cœur d'une situation conflictuelle entre la municipalité, qui souhaite la réaliser, et les riverains des sites destinés à accueillir ses logements sociaux, qui s'opposent à sa construction. De fait, il n'est pas étonnant de constater que les habitants de certains quartiers de logements sociaux se sentent souvent exclus en raison des limites d'usage des espaces à proximité qui font partie d'autres logements privés[106]. Par conséquent, cette tendance à la ségrégation urbaine deviendra un enjeu majeur de la politique urbaine coréenne.

Dans les sociétés occidentales, l'exclusion sociale est considérée comme problème de priorité auquel il faut répondre et de nombreuses recherches sur d'éventuels moyens de résolution sont apparues. Cependant, la société coréenne diffusait, jusqu'à la crise économique de 2008, l'idée selon laquelle le problème social émane de la négligence ou de la carence des individus. Malgré certains écarts entre les deux pays, la lutte contre l'exclusion sociale, liée à la ségrégation urbaine, est devenue prioritaire pour des actions publiques[107]. En France, les émeutes urbaines ont montré que l'exclusion sociale, portant sur certaines classes populaires, peut provoquer une confusion sociale. Elles ont eu lieu autour des quartiers de grands ensembles qui sont les cibles de la rénovation urbaine. De plus, le mouvement de *Cheolgeomins* est toujours apparu dans les conflits entre les locataires qui veulent obtenir une indemnisation convenable et les propriétaires qui veulent les chasser lors d'une rénovation urbaine. Les politiques s'attachent à réduire et résoudre les problèmes socio-urbains en visant la cohésion sociale. Par ce constat, il est important de réfléchir sur les politiques urbaines de ces deux pays, possédant chacun un point de vue sur la mixité, qui pourrait devenir la clé du succès de la rénovation urbaine et de la participation.

---

106 S. Shin, 2006, p. 128.

107 J. Wresinski, *op. cit*., p. 100.

I-2. Les politiques urbaines en France : réduire les inégalités sociales et territoriales

Comme pour d'autres pays occidentaux développés, la France trouve l'origine de son développement urbain avec la révolution industrielle. La population française de la France métropolitaine était de l'ordre de 28 600 000 au 1er janvier 1790[108], elle a doublé en près de deux siècles, soit 57 369 161 individus au 1er janvier 1993[109]. Elle a actuellement atteint le nombre de 64 604 599 en 2016. En outre, le déplacement massif de la population vers les villes est le résultat de la croissance économique liée à l'industrialisation autour des villes. Dans ce processus d'industrialisation et d'urbanisation, la ville a produit deux effets : d'une part l'abondance matérielle en fonction du développement physique de la ville et d'autre part des maux urbains émanant de la forte concentration des populations. Ces problèmes socio-urbains affectent encore aujourd'hui la société française, jusqu'à devenir les cibles de recherches dans de nombreux domaines. En ce sens et afin de répondre à ces problèmes, il est impératif d'intervenir sous la forme d'actions publiques mises en œuvre dans le cadre des politiques urbaines.

Alors, quelles sont-elles ces politiques urbaines ? On les confond souvent avec les politiques d'aménagement ou d'urbanisme et il est parfois difficile de les distinguer précisément au sein des différentes cultures politiques. En Corée du Sud, la majorité des Coréens n'est pas familiarisé avec le terme « politique urbaine ». De manière générale, ils considèrent les politiques d'urbanisme comme des politiques qui se rapportent simplement à la ville ou au développement urbain. Sur cet aspect-là, comment les politiques urbaines sont-elles définies en France ? Le terme « politique urbaine » n'a pas été introduit dans une sphère de recherche ou par des politiciens élitistes, mais plutôt par des sociologues et des géographes au début des années 1970. La notion de politiques urbaines a été abondamment traitée dans les travaux des marxistes[110]. Elle s'est rapportée à la « dénonciation de l'intervention de la classe dirigeante sur les conditions de la production urbaine »[111] dans une logique du capitalisme. Pour ces marxistes, il s'agissait du contrôle des conflits émanant des rapports de production. Aujourd'hui, comme dans les années 1970, la société française connaît encore de nombreuses situations conflictuelles émanant des villes et du développement urbain et économique. Les politiques réagissent de façons diverses et variées au fur et à mesure que le spectre des problèmes socio-urbains s'élargit et se complexifie. En ce sens, les politiques urbaines renvoient, non seulement,

---

108 J. Dupâquier et B. Oddo, 1989, p. 1.

109 INSEE, Composante de croissance démographique : France métropolitaine, In : *Evolution de la population : Bilan démographique 2016*, [en ligne], disponible sur : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1892117?sommaire=1912926#titre-bloc-3>, (Consulté le 8 août 2017).

110 R. Dormois, 2015, p. 9.

111 *Ibid*., p. 10.

aux politiques publiques sectorielles qui sont appliquées dans le domaine de la ville, mais également à l'activité politique qui est mise en œuvre au sein de la ville[112].

Cette partie sera consacrée à l'évolution des politiques urbaines en France, notamment en se focalisant sur l'histoire et le développement de la politique de la ville. Elle se déroulera chronologiquement en fonction des caractéristiques politiques dans chaque domaine. Ce séquençage historique pourrait permettre de comprendre le sens originel de chaque politique et de remarquer les relations entre le concept, les acteurs politiques et les dispositifs autour des politiques qui sont mises en œuvre.

I-2.1. Histoire urbaine : évolution des politiques urbaines d'aménagement

Apparus lors de la révolution industrielle au XIX^{ème} siècle, les problèmes socio-urbains ont orienté les projets d'aménagement ou d'urbanisme dans plusieurs directions, dans le cadre des politiques modernes : adapter les structures urbaines au rythme de l'industrialisation, construire les villes modernes pouvant abriter les populations arrivantes et améliorer l'environnement d'habitats dégradés par la forte croissance démographique. La croissance démographique est arrivée à son apogée à la fin de XIX^{ème} siècle, en raison du déplacement des populations rurales vers les villes[113], la plupart des travailleurs désirant habiter à proximité de leurs lieux de travail comme les ateliers et les usines qui étaient principalement implantés dans les zones urbaines. De la même façon, pendant la Première Guerre mondiale, les villes-centres ont fortement crû avec le développement de l'industrie d'armement[114]. Les dysfonctionnements urbains (ou inadaptations) ont résulté de cette forte concentration de populations et d'activités économiques dans les zones urbaines.

Avec pour unique ressource les logements existants, il était impossible d'accueillir les nouveaux habitants. En effet, les travailleurs ont été obligés de subir des conditions d'habitat défavorables en raison des phénomènes de surpeuplement et de vétusté. Le problème de promiscuité et de densité a donc été aigu, « des taudis ont vu le jour, l'insalubrité est devenue un problème de santé publique dès lors qu'elle a généré des épidémies (choléra) »[115] touchant de nombreux habitants, qu'ils soient riches ou pauvres. Les résultats de nombreuses enquêtes ont permis d'alerter le public et

---

[112] Les « élections, les mobilisations sociales, les conflits qui peuvent éclater au sujet d'un projet ou d'un dispositif d'action publique », *Ibid.*

[113] Les populations urbaines comptaient environ 5,5 millions habitants en 1806, soit 18.6 % de la population totale et environ 16,7 habitants en 1901, soit 41 % (A. Dittgen, 2005, p. 12).

[114] R. Dormois, *op. cit*., p. 116.

[115] J.-M. Stébé et H. Marchal, 2007, p. 6.

les autorités sur ce malaise social et urbain comme ce fut le cas de l'insalubrité des villes et des désordres urbains[116]. Il était donc nécessaire d'intervenir afin de lutter contre cette crise urbaine et c'est dans le cadre d'aménagement ou d'urbanisme que les politiques urbaines ont résulté du volontarisme des urbanistes réformistes[117].

a) Les interventions politiques d'aménagement avant la fin de Seconde Guerre mondiale

Comme précédemment mentionnée, la prise de conscience des situations urbaines en crise a produit certaines formes d'action pour y répondre. Tout d'abord, largement appliquée dans les grandes villes sous le Second Empire, l'approche était de réaménager le centre-ville par le biais d'une rénovation urbaine. Les opérations de rénovation ont été adoptées afin de répondre aux problèmes de l'insalubrité des villes, considérés alors comme la préoccupation la plus urgente. Lancées par le Baron Haussmann, préfet de Paris, ces opérations avaient pour objectifs de réaliser des interventions physiques directement sur le bâti. Il s'agissait, d'une part, d'absorber les taudis insalubres au nom de l'hygiène et de la santé publique et, d'autre part, d'élargir ou de créer des rues pour faciliter la circulation[118]. La deuxième approche trouva son origine chez les professionnels réformistes composés d'urbanistes, d'architectes, d'hygiénistes et d'universitaires. Elle insistait sur « la responsabilité des décideurs d'anticiper les dysfonctionnements et de planifier le développement des villes »[119]. Dans le sens de l'urbanisme moderne, l'idée principale était que la planification urbaine pourrait contribuer à l'absorption des fléaux sociaux et répondre aux besoins de l'efficacité industrielle. La passion, le souci du bien être et la coalition plurielle des réformistes ont ainsi permis d'amener des parlementaires à être favorables à l'adoption de la loi Cornudet[120].

Le système de la planification urbaine française s'est véritablement formalisé à partir de l'après Première Guerre mondiale. La loi du 14 mars 1919, dite loi Cornudet, avait pour objectif non seulement la reconstruction du territoire mais également le développement global de la ville en établissant le principe de zonage. Elle imposait aux communes de plus de 10 000 habitants d'élaborer

116 R. Dormois, *op. cit*., p. 117.

117 L'approche réformiste a visé le progrès social des populations urbaines à travers l'organisation des structures urbaines dans une logique d'hygiène. H. Ebenezer et R. Unwin du mouvement *Garden city* en Angleterre, G. Benoît-Lévy et H. Sellier dans le domaine de cité jardin en France, E. Hénard, L. Jaussely, M. Auburtin du Musée social, etc. (R. Baudouï, La discipline de l'urbanisme et la ségrégation sociale, In : A. Fourcaut (dir.), 1996, p. 167 ; S. Magri et C. Topalov, 1987, p. 432).

118 M. Blanc, « La rénovation urbaine : démolition ou patrimonialisation ? Comparaison entre la France et l'Allemagne », *La vie des idées*, [en ligne], disponible sur : <http://www.laviedesidees.fr/La-renovation-urbaine-demolition.html>.

119 A partir de cela, la notion de l'urbanisme moderne a été apparue dans un ouvrage de Ildefons Cerdà, « Théorie générale de l'urbanisation » paru en 1867 (R. Dormois, *op. cit*., p. 118).

120 V. Claude et P.-Y. Saunier, 1999, p. 35.

les plans d'aménagement, d'extension et d'embellissement (PAEE)[121]. La loi du 19 juillet 1924 a complété ce texte en incluant le contrôle des lotissements qui avaient proliféré à la périphérie des villes. Au cours de la Seconde Guerre mondiale, la réglementation de l'urbanisme a été renforcée par la loi du 15 juin 1943. Cette loi a constitué une base de l'urbanisme contemporain français en instituant un véritable service public de la construction. A partir de ce moment, l'État devra jouer un rôle majeur dans le domaine de l'urbanisme[122].

b) Les Trente Glorieuses, l'époque de construction des grands ensembles et la LOF

Attachée à la forte croissance économique, la période des Trente Glorieuses, entre 1945 et 1975, se rappelle généralement à nous avec des mots tels que « baby-boom », exode rural, développement industriel, décolonisation, croissance démographique, etc. La crise du logement, au début de cette période, fut le résultat non seulement des afflux de populations vers les villes mais aussi de la destruction par bombardement et de la vétusté des logements existants. La priorité politique s'est alors attachée à la reconstruction et à la construction neuve pour répondre immédiatement au besoin urgent de logements. En effet, la pénurie de logements à Paris étant déjà critique depuis la seconde moitié de XIX^{ème} siècle, elle s'est aggravée encore davantage en subissant la crise économique dans les années 1930. En outre, étant donné que la construction de logements s'est interrompue durant la guerre, l'état de pénurie a atteint sa pire situation après la fin de la Seconde Guerre mondiale. C'est après ce constat que le Fonctionnalisme, qui a guidé le courant historique dans le domaine de l'architecture et de l'urbanisme à cette époque-là, propose la base technique et théorique de la construction des grands ensembles. Débutées avec le lancement du concours pour le quartier Rotterdam à Strasbourg[123] en 1950, de nombreuses opérations de grands ensembles se sont déroulées partout dans le territoire, avec notamment le plan Courant[124] qui a accéléré leur construction. L'instauration de « zones à urbaniser en priorité » (ZUP) en 1958 et de « zones d'aménagement différées » (ZAD) en 1962 a permis d'équiper les espaces en vue d'une extension urbaine en réalisant les grands ensembles à la périphérie des villes.

---

[121] Plans ancêtres de plan d'occupation des sols (POS par LOF de 1967) et, aujourd'hui, de plan local d'urbanisme (R. Dormois, *op. cit*., p. 120).

[122] La loi a disposé le principe de non-indemnisation des servitudes d'urbanisme pour renforcer l'intérêt général par rapport aux intérêts particuliers. De plus, le préfet au nom de l'Etat s'est chargé de la délivrance du permis de construire généralisé et unifié (I. Savarit-Bourgeois, 2016, p. 13).

[123] Considéré comme premier grand ensemble pendant la période de la reconstruction. En outre, on retient généralement la cité de Muette, construite entre 1932 et 1935 à Drancy (P. Peillon, *op. cit.*, p. 47).

[124] « Le plan Courant prévoit une programmation de grands ensembles capable d'assurer un niveau de production de 240 000 logements par an, ce qui sera atteint dès 1956. » (R. Dormois, *op. cit*., p. 125).

Le processus d'évolution des politiques urbaines tout au long des décennies d'après-guerre a permis de fournir un cadre à la planification urbaine et à l'urbanisme opérationnel. Cependant, l'urbanisation imprudente a produit certains problèmes urbains[125] et un nouveau paradigme des politiques urbaines a été exigé en relation avec le changement de la structure sociale et l'amélioration des conditions de vie. Il a donc été nécessaire d'établir une nouvelle loi standardisée qui pourrait permettre d'éviter un certain nombre d'erreurs commises par les politiques urbaines mises en œuvre jusque là. Ce fut la naissance de la première grande loi d'urbanisme d'après-guerre. Adoptée en 1967 dans une logique de centralisation et de technicisation de la politique d'urbanisme, la « loi d'orientation foncière » (LOF)[126] a proposé deux niveaux de la planification urbaine : en instaurant le « schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme » (SDAU) au niveau intercommunal et le « plan d'occupation des sols » (POS) au niveau communal. De plus, la « zone d'aménagement concertée » (ZAC) qui complète la ZUP a été établie afin de dynamiser la participation des acteurs intéressés dans le domaine de l'urbanisme.

Cette période des Trente Glorieuses s'est caractérisée par le développement de l'économie, des villes et des politiques urbaines d'aménagement. De nombreuses politiques ont été mises en œuvre pour répondre aux besoins urgents des logements. Elles ont évolué progressivement. « La LOF avait pour volonté d'apporter les réformes, notamment au niveau des outils juridiques du code de l'urbanisme, indispensables au contexte de fort développement [...] »[127]. La crise économique mondiale émanant du choc pétrolier de 1973 a marqué la fin de cette période faste et l'apparition de nouvelles situations capables de bouleverser la société française, comme le chômage, la précarité, la ségrégation, etc.

c) La décentralisation et l'émergence de nouveaux champs dans les années 1980 - 1990

À la suite de la victoire des partis de gauche aux élections municipales de 1977, le nouveau président de la gauche, François Mitterrand, a été élu aux élections présidentielles de 1981. Il a relancé le débat sur la transformation de l'organisation territoriale, qui avait émergé dans le discours de Charles de Gaulle du 24 mars 1968. « La France a eu besoin d'un pouvoir fort et centralisé pour se faire, elle a aujourd'hui besoin d'un pouvoir décentralisé pour ne pas se défaire »[128].

125 P. Peillon, *op. cit.*, pp 172-182.

126 Loi nº67-1253 du 30 décembre 1967 d'orientation foncière, JORF du 3 janvier 1968.

127 Y. Bendjador, 2007, p. 24.

128 Le discours de François Mitterrand en Conseil des ministres du 15 juillet 1981 (T. Frinault, 2012, p. 9).

La décentralisation de la France, qui produirait une grande mutation des institutions locales, s'est amorcée par la création de plusieurs lois : loi Defferre[129], celle de janvier 1983[130] et celle de juillet 1983[131]. Une série de lois sur la décentralisation a permis à l'État de transférer les compétences de l'urbanisme aux communes qui avaient le droit d'établir leur POS. De la même manière, l'autorité des Conseils locaux a également été renforcée. En théorie, la décision sur l'orientation et le principe de la conception des espaces est prise par chaque commune. Il s'agissait de donner aux communes le pouvoir de répondre aux besoins locaux en se basant sur leur capacité d'expertise de leur territoire. Pourtant, cela prenait le risque de donner lieu à une scission entre les communes qui se réjouiraient fortement d'obtenir ces compétences en tant que décideurs pour leur développement urbain et celles qui voudraient continuer à faire appel aux services de l'État. Les années 1980 ont été marquées par l'exercice du pouvoir local sur l'urbanisme, de même que par les grands changements sur l'environnement des politiques urbaines[132].

Par la suite, la décennie 1990 s'est caractérisée par le constat de l'aggravation des disparités régionales et des réactions politiques. La stabilisation de la décentralisation a apporté une nouvelle forme de démocratie et une souplesse de procédure dans le domaine de l'administration locale. En revanche, elle impliquait également une possibilité de négligence concernant les politiques d'aménagement du territoire. De plus, la concentration excessive des populations dans les zones urbaines et le déclin des zones rurales étaient des points remis en cause dans ce processus. Dans ce constat, la loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire (LOADT), dite loi Pasqua[133] et la loi d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire (LOADDT), dite loi Voynet[134] furent établies afin de résoudre ce genre de problèmes. La loi Pasqua permet d'établir l'orientation principale de développement et d'aménagement du territoire, de réorganiser l'ensemble du territoire et de faciliter la coopération intercommunale. Dans un second temps, la loi Voynet, modifiant la loi Pasqua, visa à la conformité des politiques nationales avec

---

129 Loi nº82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, JORF du 3 mars 1982.

130 Loi nº83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, JORF du 9 javier 1983.

131 Loi nº83-663 du 22 juillet 1983 complétant la loi nº83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, JORF du 23 juillet 1983.

132 Le nombre des POS a doublé entre 1983 et 1989 en raison de sa généralisation avec l'obtention du pouvoir local (R. Dormois, *op. cit*., p. 135).

133 Loi nº95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire, JORF nº31 du 5 février 1995.

134 Loi nº99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire et portant modification de la loi nº95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire, JORF nº148 du 3 mars 1982.

cohérence au contexte européen. Elle a aussi complété la politique de coopération intercommunale dans les zones rurales en créant le « Pays » et proposé le nouveau concept « d'agglomération »[135]. Pour renforcer et simplifier la coopération intercommunale, la loi Chevènement[136] a instauré trois structures de coopération : la communauté urbaine, la communauté d'agglomération et la communauté de communes.

d) Le tournant des politiques urbaines depuis l'année 2000

La loi SRU[137], promulguée en 2000, est innovante dans la mesure où elle introduit une nouvelle approche en insistant sur la conformité à la solidarité sociale et à la durabilité. Cela signifie que l'opération d'un aménagement urbain devrait viser non seulement l'intervention physique mais également les changements sociaux et environnementaux. Afin d'adapter la structure des politiques urbaines à ces nouveaux enjeux, la loi SRU s'est inscrite dans la continuité de la loi Voynet sur l'aménagement du territoire et le développement durable et de la loi Chevènement sur l'intercommunalité[138].

En ce sens, cette grande réforme s'est appuyée sur trois principes conceptuels. Tout d'abord, le principe de solidarité a pour but d'articuler avec cohérence les développements de territoires urbains, périurbains et ruraux. La réforme vise également la mixité sociale et urbaine motivée par une coopération des habitants de diverses classes sociales. Le deuxième principe concerne le développement durable et la qualité de vie. Pour y arriver, le développement des villes est respectueux du territoire en économisant l'espace. Le développement économique devra se dérouler en intégrant la qualité urbaine et la protection de l'environnement. De plus, il faut tenter de trouver d'autres moyens de transport sans risque de pollution. Le troisième principe porte sur la démocratie et la décentralisation. L'objectif est de faciliter l'accès au droit en imposant la concertation préalable et l'enquête publique dans le cadre juridique.

Par conséquent, l'amélioration des outils était indispensable pour réaliser les principes conceptuels. En effet, certaines politiques urbaines, comme celles d'aménagement, d'habitat et de transport, ne s'appliquaient plus à la même échelle et manquaient de cohérence dans la sphère des lois existantes. En ce sens, le « schéma directeur » a laissé sa place au « schéma de cohérence territoriale »

---

135 B. Ecrement, 2002, p. 14.

136 Loi nº99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale, JORF nº160 du 13 juillet 1995.

137 Loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, JORF nº289 du 14 décembre 2000.

138 Y. Bendjador, *op. cit.*, p. 44.

afin d'établir une stratégie globale d'agglomération en fédérant tous les autres documents sectoriels de la politique urbaine. De même, le « plan local d'urbanisme » (PLU) a remplacé le POS en mettant l'accent sur la simplification de l'application du droit des sols et l'implication des habitants dans la définition des politiques d'aménagement[139]. Pour réaliser le concept de mixité sociale lié au principe de solidarité, la loi stipule un minimum de 20 % de logements sociaux aux communes situées dans les grandes agglomérations[140]. Par la suite, la loi de juillet 2003[141] fut créée pour améliorer et renforcer la loi SRU. Elle avait pour objectif de résoudre les difficultés rencontrées sur le terrain, comme la constructibilité limitée en l'absence de SCoT ainsi que la complexité et la longue durée de révision de PLU.

Les années 2000 se sont traduites par une grande réforme, après la LOF en 1967, en créant les deux lois « SRU » et « Urbanisme et Habitat ». Dans le cadre de la politique urbaine d'aménagement, ces évolutions ont pris un renouveau avec une forte volonté de mettre en lumière et de simplifier les procédures administratives et juridiques, de même que de définir et d'appliquer des politiques à l'ensemble du territoire avec cohérence.

I-2.2. Origine et naissance de la politique de la ville

La croissance urbaine a amené des avantages et des inconvénients. Les populations urbaines bénéficient de l'influence économique et de la culture urbaine modernisée. Au contraire, elles risquent d'être facilement exposées à de nombreux problèmes sociaux. Comme dans d'autre pays comparables au stade postindustriel, la France connaît les difficultés fondamentales qui résultent des effets conjugués « d'une croissances économique incertaine et du grippage des processus d'intégration sociale, économique, voire culturelle [...] »[142].

En général, de nombreux pays instaurent les politiques publiques sociales en réponse aux problèmes sociaux qui se trouvent à la fois dans les zones urbaines et dans les zones rurales. Il apparaît que les processus de la ségrégation socio-spatiale et de l'exclusion sociale sont plus marqués dans les grandes villes que dans les campagnes, en raison du marché du logement plus tendu, des évitements scolaires plus répandus, de l'augmentation de la disparité économique liée à la pauvreté urbaine[143]. Dans ce sens, il est nécessaire de distinguer entre la politique publique sociale et la

---

139 *Ibid*, pp. 45-46.

140 Dans l'article 55 de la loi SRU (R. Dormois, *op. cit*., p. 147).

141 Loi 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat, JORF nº152 du 3 juillet 2003.

142 C. Chaline, *op. cit.*, p. 3.

143 R. Dormois, *op. cit*., p. 47.

politique de la ville[144]. Les autorités politiques devraient prioritairement répondre aux problèmes dans les villes par rapport aux zones rurales. Car, en particulier, ces problèmes émanant des quartiers urbains, géographiquement limités, ont parfois provoqué l'éclatement des malaises sociaux tendus. La société française a connu cette situation conflictuelle dans les banlieues de plusieurs villes depuis la fin des années 1970. C'est le moment où la politique de la ville est apparue.

La politique de la ville est territorialisée dans le cadre des objectifs de la géographie prioritaire. La zone urbaine sensible (ZUS) a été créée en 1996 afin de désigner les cibles que la politique de la ville traiterait. Elle a renvoyé aux quartiers jugés difficiles, généralement des cités de grands ensembles aux périphéries des villes. Ce zonage a été remplacé par le quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) en 2014 sous l'emprise de NPNRU. Cette partie se consacrera à l'évolution de la politique de la ville et ses objectifs.

a) Le contexte socio-urbain avant sa naissance

La politique de la ville porte sur les quartiers en difficulté qui se composent des grands ensembles construits, majoritairement dans les années 1960, en réponse à la crise du logement après la fin de Seconde Guerre mondiale. Construits rapidement, dans une logique économique avec des modèles standardisés et des matériaux peu coûteux, les grands ensembles ont fait vivre deux populations de classes différentes dans le même quartier d'habitat social[145]. D'une part, les classes moyennes comme des salariés solvables y ont habité dans une situation provisoire pour accéder à la propriété. D'autre part, les classes populaires, qui étaient des anciens occupants de logements insalubres dans le centre-ville, ont été relogées dans ces logements modernes et sociaux. Les grands ensembles ont été considérés comme « l'ascenseur résidentiel »[146] pour les classes moyennes mais étaient la seule solution d'accès aux logements sociaux pour les autres. Même si ces derniers ont souhaité déménager ailleurs, leurs ressources ne le permettaient pas. Cette cohabitation forcée a aggravé la situation conflictuelle de voisinage.

Par ailleurs, le développement économique pendant la période des Trente Glorieuses s'est accompagné de « changements dans la société (société de consommation, expansion des classes moyennes) »[147]. Cette situation a donc produit l'accroissement de mobilité résidentielle. Par conséquent, des occupants des grands ensembles, généralement les plus aisés, ont quitté leur quartier.

---

144 Même si, dans les autres pays européens, les programmes de développement urbain visent aussi à améliorer la situation économique des quartiers défavorisés, « l'appellation française de développement social urbain (DSU) peut paraître plus restrictive, excluant le développement économique et se centrant sur les problèmes sociaux » (M. Blanc, 2007/1, p. 73).

145 M. Blanc, *op. cit.*, p. 71.

146 ORIV, 2009, p. 4.

147 P. Peillon, « Les grands ensembles : points de repères historiques », In : E. Bouzzine (sous la direction de), 2006, p. 11.

Les grands ensembles qui avaient été considérés comme le symbole de la modernité au début de leur construction sont devenus des espaces de vacance (espaces peu prisés par les citadins)[148]. En outre, l'arrêt de l'immigration de travailleurs en 1974 a permis l'accélération du regroupement familial des travailleurs étrangers[149]. Les logements inoccupés, par le départ des classes moyennes, ont joué le rôle d'accueillir les familles étrangères. La montée du chômage lié à la crise économique a durement touché les classes populaires et les familles immigrées. En conséquence, les quartiers d'habitat social ont concentré les habitants cumulant des difficultés économiques et sociales et se sont trouvés exclus de la ville et de la société. Les grands ensembles sont devenus des territoires emblématiques concernant l'exclusion sociale. A partir de ce moment-là, Les pouvoirs publics ont commencé à prendre conscience de ce phénomène d'exclusion et des enjeux d'intégration sociale.

Toutes ces situations ont révélé dans les années 1980 que les processus de ségrégation sociale dans les quartiers de grands ensembles renforçaient l'émergence de l'exclusion sociale. La conséquence imprévue de la concentration des populations paupérisées dans un espace limité a conduit à la nécessité d'une réforme majeure de la politique publique sociale avec un consensus social. En créant un dispositif pour l'action publique spécifique, une politique qu'on appellera plus tard la « politique de la ville » a fait ses premiers pas.

b) Du mouvement initial aux expérimentations

Considéré comme ancêtre de la politique de la ville, le programme « Habitat et vie sociale » (HVS) a été instauré en 1977, face à la dégradation des quartiers HLM où habitaient les populations les plus défavorisées. Plus d'une cinquantaine d'opérations ont été lancées en visant la réhabilitation de l'habitat, qui donnait la priorité au changement spatial avec des mesures d'accompagnement social[150]. Pourtant, le principe de l'intervention sociale n'était pas lisible en raison de l'intensification du changement physique et, ensuite, le concept de la participation des habitants n'a pas abouti au succès et aux effets escomptés. De plus, l'engagement des élus locaux était inégal et la procédure administrative est aussi lourde et rigide car il était difficile de territorialiser ce programme avant la décentralisation.

Au cours de la réalisation des opérations HVS entre 1977 et 1981, plusieurs émeutes urbaines ont commencé, en particulier dans le quartier de la Grappinière à Vaulx-en-Velin en 1979. Par ailleurs, l'incident de 1981 dans le quartier des Minguettes à Vénissieux dans la banlieue

148 *Ibid*.

149 M. Blanc, *op. cit.*, p. 72.

150 H. Dubedout, 1983, p. 9.

lyonnaise a connu une médiatisation de grande ampleur[151]. Cela a conduit le nouveau gouvernement socialiste à développer et réformer des actions nécessaires aux cités de HLM. La réponse du gouvernement est immédiatement sortie : l'institution des zones d'éducation prioritaire (ZEP) en 1981 ; la création dès 1982 des missions locales pour favoriser l'insertion professionnelle et sociale des jeunes ; l'installation du Conseil national de prévention de la délinquance (CNPD) et la mise en place des conseils départementaux et communaux de prévention de la délinquance (CDCPD) en 1983 ; en novembre 1983, la création de la Mission « Banlieues 89 » dirigée par deux architectes, R. Castro et M. Cantal-Dupart ; l'inscription du premiers développement social des quartiers (DSQ) dans les contrats de plan État-Région en 1984. Notamment, proposé par le rapport de Dubedout, maire de Grenoble (de 1965 à 1983), le DSQ a lancé une nouvelle orientation d'action publique sociale en donnant la priorité à la lutte contre le chômage et la citoyenneté.

Les actions publiques, qui ont été mises en place dans la première moitié des années 1980, se sont différenciées des actions politiques traditionnelles en raison de la spécificité de l'implication directe des habitants dans le processus d'opération, tout du moins selon les objectifs affichés. Le principe directeur se focalisait sur l'échange des idées entre les habitants, les élus locaux et les représentants de l'État. Il visait au développement de la démocratie, « le droit pour une personne de participer directement aux décisions qui affectent sa vie quotidienne »[152]. Ce processus d'intensification de la participation a influencé la promotion de la notion de démocratie de proximité.

c) L'institutionnalisation depuis les années 1990

Dans l'histoire des politiques publiques, les années 1990 sont considérées comme une époque d'institutionnalisation de la politique de la ville. Ce processus a commencé par l'établissement de la loi dite « Besson »[153] qui a instauré le droit au logement. Par la suite, compte tenu du socle de la politique de la ville[154], la loi d'orientation pour la ville (LOV)[155] de 1991 concernait le droit à la ville, la mixité sociale et la lutte contre la ségrégation socio-spatiale et l'exclusion sociale. Au nom de la mixité sociale, elle conseillait à toutes les communes dans une agglomération de plus de 200 000 habitants d'avoir au moins 20 % de logements sociaux. A cette époque, les pouvoirs publics ont voulu des interventions tant dans les quartiers de grands ensembles que dans quelques quartiers de friches

---

151 La description comme violence urbaine, les « rodéos » de voitures pendant « l'été chaud de Minguettes » (M. Blanc, *op. cit.*, p. 75).

152 J. M. Delarue, *Banlieues en difficulté, la relégation*, 1991, p. 89 ; cité dans R. Dormois, *op. cit*., p. 66.

153 Loi 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, JORF nº0127 du 2 juin 1990.

154 C. Chaline, *op. cit.*, p. 3.

155 Loi 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville, JORF nº167 du 19 juillet 1991.

industrielles[156]. Il s'est agi d'interventions lourdes et opérationnelles avec le lancement des grands projets urbains (GPU)[157] en 1992. Le programme de GPU a été remplacé par celui de grands projets de ville (GPV) et d'opération de renouvellement urbain (ORU) en 1999.

En 1996, un pacte de relance pour la ville a été lancé par la loi du 14 novembre[158]. Il a redéfini la géographie prioritaire avec la création de trois zones prioritaires[159] : Les Zones urbaines sensibles (ZUS) étaient une cible de la politique de la ville, désignées selon des considérations liées aux difficultés, observées dans les quartiers de HLM. Il y avait 751 ZUS en France. Ensuite, les zones de redynamisation urbaine (ZRU) portaient sur des quartiers confrontés aux difficultés particulières en raison de leur taux de chômage élevé, du nombre de leurs habitants non-diplômés, de leur faible potentiel fiscal communal. Les troisièmes sont les zones franches urbaines (ZFU) qui sont des ZRU de plus de 8 500 habitants. Elles sont considérées comme les plus en difficulté selon les critères de géographie prioritaire.

Entre 1998 et 2000, cette période s'est traduite par l'activité intense du comité interministériel des villes (CIV). Il y a eu sept réunions entre 1998 et 1999, qui ont déterminé les nouvelles orientations et arrêté de nombreuses nouvelles mesures avec l'établissement de trois lois[160]. La loi Voynet a stipulé l'intégration des contrats de ville dans ceux d'agglomération. Ensuite, la loi Chevènement a donné aux communautés d'agglomération la compétence pour la politique de la ville. La loi SRU a réformé le principe de la mixité sociale, appliquée par la LOV. Elle a imposé aux communes des grandes agglomérations l'obligation d'avoir au moins 20 % de logements sociaux.

Cette période se caractérise par l'institutionnalisation de la politique de la ville et la concrétisation des actions concernant la géographie prioritaire et la programmation des interventions urbanistiques lourdes. Ce processus d'institutionnalisation amène l'augmentation du nombre des sites conventionnés en relation avec la politique de la ville[161]. Malgré cette apparence de succès quantitatif, à la veille des années 2000, la politique de la ville était en difficulté en raison des résultats peu visibles. Certains critiques ont émergé : « l'absence de véritables contrats entre les partenaires de la politique de la ville, l'absence de financements pluriannuels et la relation local-national non stabilisée »[162].

---

156 C. Chaline, *op. cit.*, p. 58.

157 Le comité interministériel des villes (CIV), créé en 1984, a premièrement désigné les quatre GPU en 1991 (*Ibid*).

158 Loi 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville, JORF nº255 du 15 novembre 1996.

159 ORIV, 2009, p. 12.

160 D. Jérôme, 2001, p. 22.

161 « 148 conventions DSQ avaient été signées en 1984, 214 contrats de ville le seront pour la période 1994-1998 et 247 pour la période 2000-2006. Au milieu des années 2000, le nombre de communes [...] concernées par la politique de la ville atteint 2 200 et représente environ 27 millions d'habitants » (R. Dormois, *op. cit*., p. 68).

162 CES de l'ANRU, 2014 a, p. 25.

I-2.3. Autour de la rénovation urbaine en tant qu'action de la politique de la ville

Depuis son origine, la rénovation urbaine partage l'objectif principal de la politique de la ville. Il s'agit de la priorité politique pour la pratique des actions publiques. La politique de la ville est mise en place afin de revaloriser les zones urbaines en difficulté, d'améliorer la condition de vie de leurs habitants et de réduire les inégalités territoriales au sein des villes. En général, la rénovation urbaine est considérée comme un outil politique visant à démolir tout ou une partie importante d'un îlot ou d'un quartier pour laisser l'espace à de nouvelles constructions des infrastructures, voiries, logements, équipements etc. Pourtant, il ne faut pas la résumer aux opérations de recomposition physique de la forme urbaine. En effet, les impacts et effets sociaux devraient toujours être pris en compte dans tous les processus de l'opération. Donc, la rénovation urbaine a pour objectif de transformer et d'améliorer des sites ciblés qui se dégradent, pour des raisons physiques, sociales, culturelles et économiques.

Dans le cadre de la politique de la ville, plusieurs programmes urbanistiques ont été lancés : DSQ depuis l'année 1984, GPU, GPV et ORU dans les années 1990. Certains projets de GPV ont commencé à produire leurs effets dans les quartiers concernés. Pourtant, l'institutionnalisation a augmenté le nombre de quartiers inscrits dans la politique de la ville et ce processus a conduit à un « saupoudrage des crédits d'exception »[163]. Par conséquent, une politique d'exception s'est rendue routinière. Paru en 1998, le rapport Sueur a dénoncé la situation restant difficile malgré vingt ans d'interventions au titre de la politique de la ville :

> « Ce rapport est un cri d'alarme. Beaucoup a été fait en vingt ans de politique de la ville et nous saluons les efforts de tous ceux qui en furent et qui en restent les acteurs. Sans eux, la situation serait pire. Mais tous leurs efforts n'ont pas permis d'enrayer, du moins dans la majeure partie des espaces concernés, les tendances les plus lourdes. Puisque, malgré ces efforts, il y a aujourd'hui plus de ségrégation, moins de mixité sociale, puisque les choses ont empiré dans bien des quartiers, on ne peut plus se contenter de poursuivre les mêmes politiques en y affectant les mêmes moyens. Il faut faire davantage. Et l'effort supplémentaire qui est indispensable doit devenir une priorité pour l'État comme pour les collectivités locales »[164].

---

[163] R. Dormois, *op. cit*., p. 69.

[164] J.-P. Sueur, 1998, p. 12.

Après les nouvelles émeutes de Vaulx-en-Velin en 1990, la violence urbaine restait habituelle et endémique dans les quartiers défavorisés. Les grands ensembles sont devenus un espace de relégation au lieu d'un espace de transition pour accéder à la propriété et, pour les banlieues des grandes villes, le lieu d'intégration a laissé sa place au lieu d'exclusion[165]. Ce constat a exigé un nouvel élan dans le domaine de la politique de la ville : la naissance du programme nationale de la rénovation urbaine.

a) Une brève histoire de la rénovation urbaine en France

La rénovation urbaine se traduit par la « démolition [de la totalité ou d'une partie importante des bâtiments existants], en vue d'une construction nouvelle, d'un secteur urbain occupé par des logements, des activités ou de façon mixte »[166]. Elle porte en général sur des quartiers qui ont des immeubles en mauvaise qualité, qui n'ont pas suffisamment de voiries pour la circulation automobile et qui ont la nécessité de changer leur vocation, par exemple, un changement d'un secteur d'usine ou d'entrepôt pour la construction logement. Certes, la rénovation urbaine a existé depuis longtemps, ainsi la transformation de Paris sous le Second Empire (1852-1870).

Les grands travaux de rénovation ont commencé sous le Second Empire. Le Baron Haussmann, le préfet de police de la ville de Paris, a conduit la transformation de Paris en capitale moderne. Les travaux avaient, d'une part, pour objectif de démolir des taudis insalubres afin de rétablir l'hygiène et la santé publique en luttant contre l'épidémie, le choléra, que la plupart des sociétés européennes connaissaient encore à cette époque-là. D'autre part, la rénovation s'est caractérisée par la restructuration du tissu urbain de Paris. Ce dernier n'avait presque pas changé depuis le Moyen âge et était estimé inadaptable aux exigences de la circulation moderne[167]. Dans ce sens, la démolition d'immeubles a permis d'élargir les rues et de reconstruire ailleurs. Cette transformation du tissu urbain a aussi permis aux pouvoirs publics de maintenir l'ordre parce qu'il était plus difficile de construire des barricades dans une grande avenue que dans des ruelles étroites[168].

Un siècle plus tard, une politique de rénovation-démolition a été lancée dès 1958 sous la 5ème République dans le contexte de crise du logement. De fait, au lendemain de la Seconde Guerre mondiale, la plupart des parties centrales des villes se trouvant composées de taudis et d'immeubles insalubres. La forte croissance démographique a aggravé cette pénurie en logements. Comme le principe de la rénovation haussmannienne, la démolition des immeubles vétustes et insalubres a

165 CES de l'ANRU, 2014 a, p. 26.

166 P. Merlin et F. Choay, 2015, p. 664.

167 R. Epstein, In : F. Desage, C. Morel-Journel, V. Sala Pala (dir.), 2014, p. 333.

168 M. Blanc, « La rénovation urbaine : démolition ou patrimonialisation ? Comparaison entre la France et l'Allemagne », *La vie des idées*, [en ligne], disponible sur : <http://www.laviedesidees.fr/La-renovation-urbaine-demolition.html>.

permis de restructurer le centre-ville avec la construction à nouveau des logements neufs mais aussi des centres commerciaux et d'immeubles de bureaux. De plus, la trame urbaine a été réformée pour s'adapter à l'automobile.

Une grande différence entre la rénovation haussmannienne et la rénovation gaulliste est le relogement. Les anciens habitants des taudis ont dû quitter le centre-ville mais le gouvernement a préparé des logements pour les accueillir à la périphérie des villes. C'est-à-dire qu'ils ont été relogés, en dehors de leurs quartiers, dans les cités de grands ensembles. Des taudis aux logements modernes (avec chauffage central, salle de bains, plusieurs chambres pour les enfants, etc.), ce passage a pu être considéré comme un grand progrès pour certains. Pourtant, la plupart des habitants des taudis pouvaient être confrontés à l'exclusion sociale et à la ségrégation urbaine dans leurs nouveaux quartiers de grands ensembles.

b) Le tournant important : la naissance de la loi Borloo et de l'ANRU

Malgré les nombreux efforts d'actions politiques des années 1990, un cumul de problèmes sociaux, culturels et économiques a été toujours observé dans les quartiers, qualifiés de difficile, de grands ensembles. Paru en 2002, un rapport de la Cour des comptes[169] sur la politique de la ville a encore repris cette critique sur l'inefficacité des anciennes politiques. Face à ce constat, les pouvoirs publics ont lancé une nouvelle politique depuis 2003, en créant une loi[170], dite Borloo. Ensuite, la loi Borloo a instauré le programme national de rénovation urbaine (PNRU), visant à restructurer les quartiers classés en ZUS avec l'objectif de mixité sociale et de développement durable dans une logique de démolition-reconstruction. Il comprenait non seulement la réhabilitation, la résidentialisation, la démolition et la production de logements mais aussi des opérations d'aménagement urbain, la création, la réhabilitation et la démolition d'équipements publics ou collectifs, la réorganisation d'espaces d'activité économique et commerciale, ou tout autre investissement concourant à la rénovation urbaine[171].

De même, entre 2000 et 2003, le renouvellement urbain (loi SRU) a été remplacé par la rénovation urbaine (loi Borloo). Ce changement d'appellation ne signifiait pas une rupture totale avec

---

[169] « Les magistrats financiers y dénonçaient l'imprécision et l'instabilité des objectifs poursuivis, la complexité des procédures partenariales et des montages financiers, le saupoudrage des crédits, l'absence d'évaluation et [...] la faible efficacité et l'absence d'impact de la politique da la ville » (R. Epstein, ANRU : mission accomplie ?, In : J. Donzelot (dir.), 2012, p. 53).

[170] Loi 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, JORF nº177 du 2 août 2003.

[171] L'article 6, *Ibid*.

les politiques précédentes[172]. Si l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) a été créée en 2004, les objectifs fixés visaient à tendre vers la mixité sociale. L'ANRU s'est définie par l'article 10 comme un établissement public national à caractère industriel et commercial. Son conseil d'administration s'est composé des représentants de l'État, des collectivités territoriales et d'organismes en matière de logements sociaux. Ayant la mission de déclencher et d'assister financièrement des opérations de rénovation urbaine, l'ANRU devait fonctionner comme un « guichet unique » qui appliquait des financements venant de l'État, des organismes HLM, de la Caisse des dépôts, etc.[173] Les interventions de l'ANRU se sont déroulées dans le cadre de conventions. Les collectivités locales présentaient leur candidature au comité d'engagement sous la forme de protocole du projet de rénovation. Les opérations que l'ANRU a menées concernaient le logement, les équipements publics, la création de nouvelles voiries, voire rarement le développement économique[174].

c) L'expansion impérieuse des visions de la rénovation urbaine vers le volet social

Après l'éclatement de grandes émeutes urbaines dans certaines banlieues en 2005, une réflexion sur les insuffisances du volet social de la politique de la ville a émergé. Les objectifs de réduction des inégalités sociales et des écarts de développement entre les territoires, n'étaient pas atteints et pouvaient constituer une cause des émeutes[175]. Depuis son origine, la politique de la ville se focalisait sur des objectifs de répondre aux effets de dysfonctionnement social dans certains quartiers et toutes les interventions se sont orientées vers ces objectifs. Malgré de nombreux efforts, Les quartiers concernés étaient encore qualifiés de lieux de ségrégation urbaine et leurs habitants souffraient toujours d'exclusion sociale. De fait, ayant pour but de réduire les inégalités sociales et les écarts de développement entre les territoires, les projets de rénovation urbaine ont souvent concentré leur réponse sur le changement physique avec le principe de démolition-reconstruction. L'exigence de plus d'interventions sociales est apparue dans cette situation. La création de la loi de programmation pour la cohésion sociale de 2005 et de la loi pour l'égalité des chances de 2006 a complété le volet social de la politique de la ville.

---

172 De nombreux quartiers du PNRU ont été déjà engagés des opérations de type GPV. Par-delà une politique de continuité, les conventions ANRU pouvaient « prendre le relais des contrats de ville, arrivés à échéance depuis 2006 » (C. Chaline, *op. cit.*, p. 58).

173 *Ibid.,* p. 57.

174 *Ibid.*

175 Les émeutes de 2005 s'inscrivaient « dans la filiation de mouvements sociaux repérés », à Vaulx-en-Velin en 1979, à Vénissieux en 1981 et, encore, à Vaulx-en-Velin en 1990. Elles formaient « la manifestation aiguë de la crise urbaine contemporaine, [...] » (A. Fourcaut et L. Vadelorge, *op. cit.*, p. 112).

Créée par la loi sur l'égalité des chances de 2006, l'agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances (Acsé ou ANCSEC) était un opérateur des programmes sociaux en faveur des habitants des quartiers sensibles. Parallèlement à l'ANRU, l'Acsé a été destinée à la mise en œuvre des moyens financiers pour les programmes d'action de développement social. Elle avait pour mission de mettre en œuvre et de superviser, d'une part, les actions sur l'intégration des populations immigrées et la lutte contre les discriminations et, d'autre part, le pilotage des actions de terrain, inscrit dans les contrats urbains de cohésion sociale (CUCS)[176]. Ces derniers ont succédé aux contrats de ville à partir du 1er janvier 2007, comme un contrat unique de trois ans, mais soumis à évaluation et reconductible. Leurs objectifs concernaient des domaines prioritaires comme l'offre d'emplois pour les jeunes et les chômeurs de longue durée de quartiers en difficulté dans une logique de la cohésion sociale. De plus, ils concernaient aussi une plus grande égalité des chances en fonction de la réussite éducative, la santé publique et la prévention de délinquance[177].

Pourtant, il y a toujours plusieurs critiques sur l'inefficacité des pratiques d'actions sur le terrain. Il était nécessaire de simplifier les procédures d'intervention, soit au côté urbain soit au côté social, en articulant directement les CUCS avec des dispositifs opérationnels tels que les projets de rénovation urbaine (PRU) par l'ANRU et les actions urbaines menées par l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH)[178].

I-2.4. Après dix ans de PNRU : de nouveaux défis

Dans le cadre de la politique de la ville, de nombreuses actions politiques ont été mises en œuvre afin de requalifier les quartiers en difficulté, le plus souvent de logements sociaux, mais aussi des copropriétés dégradées, dans les banlieues des villes. Pour réussir cet objectif principal, chaque action a instauré des principes d'interventions qui pouvaient se résumer à la transformation urbaine des quartiers concernés, au changement de peuplement selon un point de vue de mixité sociale et à la participation des habitants dans le processus de changement de leur quartier. Depuis les années 2000, les pouvoirs publics ont manifesté leur intention de réduire les problèmes sociaux en s'appuyant successivement sur diverses lois : la loi SRU de 2000, la loi Borloo de 2003, la loi sur la cohésion sociale de 2005 et la loi pour l'égalité des chances de 2006.

---

176 Dans l'article 38 de la loi pour l'égalité des chances de 2006.

177 C. Chaline, *op. cit.*, pp. 54-55.

178 *Ibid.*

Certains rapports[179] sont sortis presque dix ans après ce lancement du PNRU et ils en ont montré certains résultats. La plupart des élus locaux des quartiers concernés ont reconnu et salué la transformation des quartiers en fonction de la démolition-reconstruction et de la réhabilitation. De même, certains habitants, directement touchés[180] par le projet de rénovation urbaine, ont estimé positive l'amélioration de leur cadre urbain et de leurs conditions de vie. Par contre, pour d'autres habitants comme chez les jeunes, ils ont même considéré que le projet de rénovation s'est fait « contre eux »[181]. Plusieurs limites ont donc été indiquées dans les rapports : l'insuffisance du développement social et de la mixité sociale, la difficulté d'articuler le volet social avec le volet urbain, la faible implication des habitants dans le projet de rénovation urbaine, etc.

De ce point de vue, il est nécessaire de réviser le processus appliqué dans le cadre du PNRU. Comprendre le constat de manière transparente devrait permettre aux pouvoirs publics de définir à nouveau l'orientation de leur politique en vue d'améliorer la situation des quartiers concernés par la politique de la ville.

a) Les points faibles des résultats du PNRU

Le PNRU a été lancé avec une approche principalement urbanistique en considérant le côté social, de même que plusieurs programmes mis en œuvre depuis le DSQ des années 1980. Il a pour but de restructurer les quartiers qualifiés de « difficiles » dans une logique de désenclavement permettant de s'ouvrir sur les autres parties de la ville. Les opérations lourdes, par la démolition-reconstruction, ont transformé l'image urbaine des quartiers concernés. De plus, les travaux de réhabilitation et de résidentialisation des logements existants et les interventions sur les équipements publics et commerciaux ont aussi permis à certains habitants de se sentir satisfaits avec le changement physique de quartiers et de logements. Par conséquent, le PNRU a « donné une impulsion majeure aux opérations de rénovation des quartiers et mis un lustre certain au volet bâti de la politique de la ville qui est entré dans une dynamique nouvelle [...] »[182]. Malgré ces changements visibles, ont été observées certaines limites qui étaient invisibles et difficiles à évaluer. Ainsi, certains des objectifs du PNRU n'ont pas été atteints.

---

179 Le rapport de conseil économique, social et environnemental (CESE) de 2001, celui de CES de l'ANRU de 2013 et celui d'observatoire nation des zones urbaines sensibles (ONZUS) de 2013.

180 Les habitants directement touchés sont considérés comme bénéficiaires d'un leur relogement, d'une réhabilitation de leur logement et d'une résidentialisation de leur immeuble. En général, ils ont été mieux informés et ont davantage participé au projet (CES de l'ANRU, 2014 b, p. 127).

181 La rénovation urbaine a généralement visé à « agir contre les nuisances, notamment celles pour lesquelles des jeunes sont à l'origine (squats, rodéos...) » (*Ibid.*, p. 122).

182 M.-L. Lienemann, 2011, p. 115.

D'abord, la faiblesse des interventions sociale a résulté de la primauté au changement physique. Le PNRU avait pour objectif de restructurer les quartiers en difficulté selon un principe de démolition-reconstruction, mais il aurait fallu considérer le volet social. Cependant, la situation des difficultés urbaines dans les quartiers de PNRU n'a pas été parfaitement améliorée. En outre, malgré, en 2006, la création des Contrats Urbains de Cohésion sociale (CUCS) qui pourraient compléter ce point faible du PNRU, il était difficile d'articuler entre les projets de rénovation urbaine et les CUCS[183]. Il faudrait reprendre un axe central pour atteindre les objectifs primitifs, la lutte contre l'exclusion sociale et la réduction des inégalités pour la cohésion sociale et urbaine.

Ensuite, l'objectif de mixité sociale avait été fortement médiatisé au moment du lancement du PNRU en cherchant à diversifier l'habitat[184]. Dans la plupart des cas, les opérations de démolition et recomposition des quartiers ont donc cherché à diversifier l'habitat. Pourtant, les résultats ont été jugés modestes en raison « du degré de déqualification de ces territoires et du fait que le poids du logement social y demeure important »[185]. De plus, cette diversification concernait l'action au service de la banalisation urbaine qui avait pour but de faire des quartiers « comme les autres »[186]. Elle s'est caractérisée par la transformation des logements, la diversification de l'habitat et le désenclavement. Cela signifiait non seulement le changement d'image des quartiers mais aussi une rupture avec les héritages urbains des Trente Glorieuses. Pourtant, ces transformations ont visé à réduire les aspects les plus médiatisés en limitant la concentration de la pauvreté, ce qui revient à une sorte de « banalisation de ces quartiers » sans résoudre la question sociale[187].

La participation des habitants aux processus des projets a été proposée comme principe important depuis l'origine de la politique de la ville. Dans la pratique, elle est devenue l'un des points faibles de la rénovation urbaine. La plupart des acteurs concernés ont reconnu l'importance de la concertation dans un déroulement du projet et, aussi, souligné la faiblesse de la concertation. En effet, les collectivités et les bailleurs ne négligeaient pas l'organisation des réunions de concertation. Pourtant, « la concertation a été limitée de nombreuses fois à de l'information, motivée par la nécessité de faire adhérer les habitants [...] »[188]. Pour atteindre l'objectif, il est important de promouvoir une véritable participation des habitants.

---

183 « Ce manque d'articulation tient à plusieurs facteurs dont les suivants sont fréquemment mentionnés : - Le déploiement sur des échelles territoriales différentes ; Des diagnostics non partagés ; Des calendriers de définition et de mise en œuvre non-convergents ; Des équipes projets parfois distinctes » (B. Malgorn (sous la présidence de), 2013, p. 123).

184 D. Duran, 2015, p. 12.

185 A la fin de 2013, 20 449 logements ont été qualifiés d'en diversification. Cette diversification représentait environ 7 % parc total de logements concernés par un PRU en Ile-de-France (*Ibid.*).

186 CES de l'ANRU, 2013, p. 45 ; J.-P. Lévy, 2006/5, p. 171.

187 B. Allen et M. Bonetti, 2013, p. 23.

188 B. Malgorn (sous la présidence de), *op. cit.*, p. 71.

b) Vers le nouveau paradigme du développement social urbain

La politique de la ville se définit comme une politique à durée déterminée. Donc, depuis son origine, ses promoteurs affirment souvent qu'elle atteindra l'objectif au terme d'un nouveau plan pour les quartiers concernés. Ainsi, cette durée déterminée pourrait donner prétexte à l'insuffisance des résultats. Selon l'ONZUS, un tiers des habitants des ZUS quitte leurs quartiers en raison du changement de logement tous les cinq ans et laisse son logement à d'autres ménages en difficulté[189]. Ainsi, en accueillant les ménages socialement les plus défavorisés, les quartiers en difficulté existent toujours et existeront à l'avenir. Il est nécessaire de reconnaître le rôle social des quartiers concernés par la politique de la ville. De ce point de vue, il faudrait renouveler la structure conceptuelle de la politique de la ville et instituer une nouvelle orientation. Il s'agit d'une part d'opérer « le passage d'un PNRU, temporaire et exceptionnel, à une politique territoriale de cohésion qui s'inscrive dans la durée » et, d'autre part, de ne pas « casser les ghettos » mais plutôt de « parier sur les potentialités des quartiers et les atouts de leurs habitants »[190]. Certaines limites du PNRU, qui ont été mentionnés précédemment, pourraient conduire à établir un nouveau paradigme de la politique de la ville pour l'avenir de la société.

La politique de la ville vise à atteindre des objectifs qui ont le double caractère, à la fois urbain et social. Malgré la création de l'Acsé qui avait pour but de compléter le volet social de l'ANRU, les résultats n'ont pas réussi à rétablir l'équilibre entre les interventions urbaines et sociales. Les différences structurelles, comme missions, méthodes de travail, organisation, liens avec les acteurs locaux, ont probablement résulté de la difficulté de l'articulation entre deux établissements[191]. Par conséquent, afin de mieux parvenir à résoudre les problèmes sociaux et urbains, l'articulation des volets sociaux et urbains est considérée comme indispensable. « Il convient aujourd'hui d'aller plus loin en instaurant un cadre d'intervention commun pour les volet humain et urbain de la politique de la ville »[192]. Dans ce sens, il est impératif de renforcer la coopération de deux agences et de simplifier le processus contractuel, voire, si possible, de fusionner des interventions urbaines et sociales.

Ensuite, dans le cadre de la politique de la ville, les quartiers concernés ont été considérés comme une cible politique à intervenir, qui était un repaire des fléaux sociaux. De ce point de vue, les PNRU ont visé à faire de ces quartiers en difficulté les quartiers normaux comme les autres en négligeant leur grande diversité et leurs identités. Certes, dans le processus de la rénovation urbaine, le diagnostic des projets n'est pas souvent focalisé sur l'analyse des spécificités du quartier pour

189 CES de l'ANRU, 2013, p. 76.

190 *Ibid.*

191 M.-L. Lienemann, *op. cit.*, p. 98.

192 B. Malgorn (sous la présidence de), *op. cit.*, p. 124.

mieux comprendre les liens environnementaux et la complexité des fonctions urbaines et sociales. Pourtant, « les quartiers et leurs habitants ont des atouts et des potentialités à faire valoir. Chaque situation est porteuse de spécificités qu'il faut prendre en compte pour déterminer les actions à mener »[193]. Donc, il faudrait avancer les projets de rénovation urbaine à partir de ce point, jugé positif et potentiel. Une réponse plus adaptée aux problèmes sociaux pourrait résulter de ce changement de regard sur les quartiers concernés.

Le dernier point est la participation des habitants. Cette idée n'est pas nouvelle dans le domaine politique. Déjà inscrite dans les programmes de politique de la ville, elle est encore considérée comme formelle. Surtout, malgré plusieurs dispositifs mis en œuvre dans le processus de la rénovation urbaine, la participation des habitants est moins active dans les quartiers en difficulté par rapport aux autres. La plupart des élus locaux savent qu'elle est indispensable et veulent impliquer les habitants dans le projet de leur quartier. Il est difficile de les mobiliser en raison de l'indifférence des habitants, des méconnaissances à propos de la participation et des intentions différentes entre les décideurs, qui veulent exposer leur projet sous la seule forme de l'information, et les habitants, qui veulent coproduire leur projet. Pour la prochaine étape, il faudrait reconnaître et utiliser « l'expertise d'usage » des habitants et chercher à répondre à « leurs besoins réels »[194]. Notamment, il ne faut pas hésiter à travailler avec les habitants en amont du processus du projet, et ce dès la phase de conception.

193 CES de l'ANRU, 2013, p. 87.

194 *Ibid.*, p. 96.

I-3. Les politiques urbaines en Corée du Sud : améliorer l'environnement urbain et équilibrer le développement des territoires

Suite à la décolonisation en 1945 et l'établissement du gouvernement[195] en 1948, la Corée a vécu la guerre dans sa situation de partition, étant soutenue par les États-Unis pour le Sud et par l'URSS pour le Nord. C'est la guerre de Corée du 25 juin 1950 au 23 juillet 1953. Elle a provoqué des dégâts matériels qui étaient la cause directe de la contraction des activités de production, mais aussi des dommages indirects sur l'économie. En conséquence, le territoire a entièrement été dévasté et environ deux millions de personnes ont été victimes de la guerre. Il est estimé que de 20 à 25 % de la population totale souffraient de la faim[196].

Par la suite, la Corée du Sud a connu d'énormes changements dans tous les domaines, sociaux, économiques, environnementaux etc. La population est passée de 20 millions en 1949 à 48 millions en 2010 et la densité a atteint 485,6 hab. / km^2 en 2010[197]. De plus, le taux de la population urbaine a dépassé 80 % en 2005 par rapport à 27,7 % en 1960[198]. Dans la même durée, la croissance économique s'est développée plus vite que l'augmentation de population. Le PIB de Corée du Sud atteint environ 26 000 dollars contre 1 100 dollars en 1960[199]. Allant de pair avec l'industrialisation depuis l'année 1960, l'urbanisation a provoqué la concentration de la population dans la ville, notamment dans la capitale du pays, Séoul.

Choisie en 1392 comme la capitale de l'ancien royaume, *Joseon*, la ville de Séoul, découpée par le fleuve *Han*, se développe et change sans cesse jusqu'à aujourd'hui. La plupart des grands corps de l'État et la majorité des capitaux économiques se concentrent sur Séoul qui est reconnue comme métropole internationale. En outre, certains pays en développement la considèrent comme un modèle du développement économique et urbain en raison de son expérience et de ses réussites dans le développement urbain.

A partir de l'époque de la reconstruction des années soixante, Séoul est devenue le lieu de concentration des activités politiques, sociales, économiques, culturelles, etc. Des politiques urbaines correspondant à sa croissance urbaine et économique ont été expérimentées autour de Séoul, elles se sont ensuite appliquées au territoire entier. Certes, pour les observateurs étrangers, « *Séoul reste le miroir de la croissance : un « miracle sur le fleuve Han » qui, aujourd'hui, s'enorgueillit de plus de*

---

195 Ayant succédé au gouvernement provisoire à Shanghai pendant la colonisation japonaise, ce n'est un gouvernement que de la République de Corée (Corée du Sud) soutenu par l'ONU.

196 J. Baek et J. Yoon, 1991, p. 143.

197 Recensement de population 2015, KOSTAT, http://kostat.go.kr/wnsearch/search.jsp

198 Tableaux B (United Nations Department of Economic and Social Affairs / Population Division, *op. cit.*, pp 204-214).

199 PIB, Système de l'indice national (KOSIS, http://www.index.go.kr/potal/main/EachDtlPageDetail.do?idx_cd=2871).

six cents ans d'histoire »[200]. Alors, la ville de Séoul, en tant que capitale depuis longtemps, est au milieu de tous les changements et développements de l'urbain, du social, de l'économie etc. Ainsi, pour comprendre le processus d'urbanisation et les politiques urbaines en Corée du Sud, il est aussi important d'étudier le cas de Séoul.

De nombreuses politiques ont été initiées pour résoudre les problèmes urbains. La plupart de celles appliquées ont mis l'accent sur l'offre d'espaces d'habitation, les logements collectifs pour les personnes qui ont migré vers les villes. En conséquence, cette situation a causé certains problèmes, qui peuvent affaiblir la qualité de vie urbaine, comme la dégradation du confort urbain, le déclin de petites et moyennes villes provinciales, la perte des ressources historiques et culturelles, la congestion de la circulation, la pollution de l'environnement, la rupture de communication entre les habitants ou leurs voisins[201].

De nos jours, comme par le passé, les gens, plutôt les jeunes, ont tendance à affluer dans les villes, surtout Séoul et sa région (Gyeonggi-*do*[202]), qui ont encore beaucoup d'infrastructures diverses. Il est encore nécessaire de renouveler quelques zones anciennes et vétustes du centre de la ville en améliorant la structure urbaine et en offrant des espaces mieux habitables. Enfin, de nouvelles politiques urbaines sont toujours proposées et élaborées afin de s'adapter aux changements sociaux, d'anticiper des impacts urbains et de préparer l'avenir de la ville dans tous les territoires coréens.

I-3.1. Environnement urbain et processus de l'urbanisation en Corée du Sud

La ville est à la fois un fruit de la volonté et de l'effort des activités politiques et économiques et un symbole de l'industrialisation et de la modernisation des sociétés humaines. Les villes coréennes sont le moteur de la croissance et du développement de l'économie nationale ainsi que le cœur des échanges d'informations. De même que dans le cas des pays occidentaux, l'urbanisation en Corée du Sud était étroitement en corrélation avec l'industrialisation après la modernisation de l'économie. Avec l'industrialisation, le travail et le capital ont afflué dans la ville où les infrastructures et un vaste marché se sont installés. D'après la définition des zones urbaines de l'ONU, le taux de l'urbanisation de la Corée du Sud en 1970 était de 40,7 %, alors que celui de l'emploi dans les industries secondaire et tertiaire était de 53,0 %. En 2005, l'urbanisation est passée à 81,3 % tandis que l'emploi dans les industries secondaires et tertiaires a atteint 92,1 %[203]. C'était un

---

200 V. Gelézeau, 2003, p. 5.

201 Y. Jung et J. Yoo, 2012, p. 168.

202 La Corée du Sud est divisée en 8 « *do* » correspondant aux régions administratives françaises (V. Gelézeau, *op. cit.*, p. 7).

203 OECD, 2012, p. 34.

effet de l'urbanisation et de l'industrialisation en Corée du Sud. Pourtant, cette urbanisation fulgurante a aussi contribué à la concentration spatiale des structures industrielles et, finalement, a accentué les inégalités entre les zones urbaines et rurales ainsi qu'entre les territoires. De plus, les villes coréennes sont confrontées à des changements sans précédent depuis les années 1990. La croissance urbaine et démographique s'est émoussée et la structure industrielle dans la ville a commencé à passer au secteur tertiaire[204]. L'urbanisation coréenne est observée pendant l'époque de la colonisation japonaise mais, après l'indépendance et la guerre de Corée, elle a connu une forte accélération. Le processus de l'évolution urbaine peut être divisé en quatre étapes selon chaque caractéristique observée : le premier stade de l'urbanisation coréenne, le stade de la croissance urbaine parallèle à l'industrialisation, le stade de l'accroissement quantitatif et le traitement de crise et le stade de la stabilisation de l'urbanisation.

a) Le premier stade de l'urbanisation coréenne avant les années 1960

Dans certaines recherches précédentes, on peut retrouver des traces de l'urbanisation pendant l'époque de la colonisation des années 1910-1945. Au début de cette époque, la Corée a connu la première période de l'urbanisation en structurant des trames urbaines avec l'élaboration des axes de transport importants[205]. En plus, à partir des années 1930, l'armée japonaise a installé plusieurs bases de ravitaillement dans ou autour des régions productrices pour faciliter l'invasion de la Chine. La plupart de ces localités deviendront les villes. Donc, le nombre de villes a fortement augmenté entre les années 1935 et 1940[206].

Ensuite, l'urbanisation a régressé dans le contexte dramatique des destructions urbaines pendant la guerre de Corée. La population a augmenté avant le déclenchement de la guerre en 1950 par le retour d'expatriés venant du Japon ou de la chine et de la Corée du Nord fuyant les territoires sous domination communiste après la partition de 1948. En général, la plupart des personnes migrantes se sont installées dans les villes. Mais, durant la guerre, la presque totalité des villes a été bombardée, voire détruite et environ trois millions de personnes, y compris des militaires, sont morts[207]. De 1953 à 1960, l'effort national s'est focalisé sur la reconstruction de territoires entiers. La croissance urbaine de cette période s'est complétée avec l'installation des réfugiés de guerre dans les villes du sud-est, particulièrement Busan, puis avec leur retour vers Séoul après l'armistice de 1953. L'aide étrangère, principalement américaine, pour la reconstruction a aussi été investie dans la reconstruction des villes et le redressement économique. Les industries textiles et alimentaires qui en

[204] S. Ha, *op. cit.*, p. 19.

[205] A. Gravel, *op. cit.*, p. 1.

[206] S. Park et Y. Kwon, 1992, p. 152.

[207] J. Baek et J. Yoon, *op. cit.*, p. 140.

ont résulté se sont implantées et ont prospéré dans des villes comme Séoul. Par conséquent, ce développement industriel était à l'origine de la croissance des villes et du dynamique économique des villes qui contribuaient à l'exode rural des années 1960[208].

Dans la seconde moitié des années 1950, les populations urbaines ont augmenté en moyenne de 8 % par an et le taux de la population urbaine a atteint 27,7 % en 1960 à comparer à celui de 1950, environ 21,4 %[209]. Se déroulant parallèlement au rétablissement du pays, cette urbanisation a fait changer la structure urbaine et la vie des Coréens de plusieurs façons en raison du retour des croissances urbaines et économiques. Ceci a influencé « *le niveau de vie, le mode de vie ainsi que le système de valeurs* »[210]. Par contre, malgré tous les avantages de cette période, des problèmes provenant de l'urbanisation ont commencé petit-à-petit à émerger.

b) La croissance urbaine parallèle à l'industrialisation dans les années 1960 ~ 1970

Dans l'histoire urbaine de la Corée du Sud, le véritable développement urbain a eu lieu à partir des années 1960 quand l'économie nationale a connu une forte croissance alors que l'urbanisation de la seconde moitié des années 1950 s'était focalisée sur le rétablissement des territoires entiers du pays après la guerre de Corée. A cette époque-là, il y avait deux grands événements nationaux, la révolution du 19 avril en 1960 et le Coup d'État du 16 mai 1961, qui ont produit une réorganisation politique. Les efforts du gouvernement[211], visant à la réforme du système industriel ainsi qu'à la réorganisation politique, ont beaucoup influencé la vision principale du développement économique et de la croissance dans le cadre urbain. C'est-à-dire que l'industrialisation moderne était le facteur central, parmi de nombre facteurs variés et complexes, de l'urbanisation coréenne des années 1960.

Avec le lancement des premier et deuxième plans quinquennaux du développement économique depuis l'année 1962[212], le gouvernement a d'abord installé des chemins de fer supplémentaires et créé l'autoroute entre Séoul et Busan, infrastructures fondamentales destinées à favoriser l'industrialisation. Ensuite, la majorité des industries installées (Notamment l'industrie textile, celle électronique et celle de la chaussure) dans les villes était celles à forte intensité de main d'œuvre. Ayant été le cœur de l'économie nationale à cette époque-là, elles avaient un rôle non seulement d'accueillir des migrants mais aussi de provoquer la concentration de population sur la

---

208 S. Park et Y. Kwon, *op. cit.*, p. 152.

209 B. Kim, 2010, p. 3 ; United Nations Department of Economic and Social Affairs / Population Division, *op. cit.*

210 A. Gravel, *op. cit.*, p. 4.

211 Après le Coup d'État de 1961, le général Park Chung-Hee est devenu le président de la Corée du Sud en 1963.

212 T. Kim et al., *op. cit.*, p. 38.

ville[213]. Cette industrialisation impulsée fortement par le gouvernement a enclenché l'apparition des villes nouvelles industrielles (Ulsan, Masan, Changwon, Yeosu etc.[214]) basées sur les industries de première transformation dans les zones littorales au sud de péninsule. Même si ces nouvelles villes industrielles étaient considérées comme un axe central du développement économique du pays, les six villes principales (Séoul, Busan, Daegu, Incheon, Daejeon et Gwangju) occupaient la place essentielle de la croissance urbaine. Cette tendance a montré que, à cette époque-là, l'urbanisation en Corée du Sud se déroulerait principalement autour de ces grandes villes, actuellement certaines villes très peuplées[215] : Séoul (9 904 312), Busan (3 448 737), Daegu (2 466 052) et Incheon (2 890 451). Dans cette situation, la population urbaine a dépassé la population rurale à partir de l'année 1970 et le taux d'urbanisation est passé de 27,7 % en 1960 à 40,7 % en 1970[216]. En raison de cette double croissance de Séoul et sa région, la population de Séoul a atteint 5 430 000, contre 2 450 000 en 1960[217]. Le gouvernement et la ville de Séoul ont perçu comme un problème, la concentration de population sur Séoul et sa région et certaines politiques ont été alors proposées afin d'y répondre : la dispersion de la population, l'installation des zones limitées pour le développement et le renforcement du contrôle des plans d'occupation des sols[218]. Malgré ces stratégies visant à limiter la concentration de population, l'afflux émanant de l'exode rural s'est poursuivi durant les années 1970.

Notamment, dans la seconde moitié des années 1970, les principales villes et les moyennes et petites villes industrialisées de province ont connu un afflux considérable de population et la croissance de leurs agglomérations en relation avec l'industrialisation. Cette concentration intensive sur les parties plus urbanisées du territoire a provoqué quelques problèmes urbains, la crise du logement et la détérioration de l'environnement urbain. A cette époque-là, l'institution a tenté de régler ces problèmes en établissant certaines lois en matière de logements et d'aménagement des quartiers anciens.

c) L'accroissement quantitatif et le traitement de crise dans les années 1980 ~ 1990

Après la guerre de Corée, le développement industriel dans la ville a produit la concentration de population sur la ville et la croissance urbaine. Ayant commencé par l'intégration du secteur Gangnam au sud de la rivière *Han* à la fin de l'année 1960, l'étalement urbain de Séoul a déjà atteint

213 D. Kim, 2014, pp 18-19.

214 B. Kim, *op. cit.*, p. 4.

215 Recensement de population 2015 (KOSIS, *op. cit.*).

216 S. Park et Y. Kwon, *op. cit.*, p. 154 ; United Nations Department of Economic and Social Affairs / Population Division, *op. cit.*

217 T. Kim et al., *op. cit.*, p. 39.

218 *Ibid.*

son maximum au cours des années 1970. « *La ville s'est approchée le plus qu'elle pouvait des montagnes. Les limites ne peuvent plus être repoussées* »[219]. Depuis les années 1980, cette situation a été observée non seulement à Séoul mais aussi dans les autres villes. Le gouvernement a considéré le surpeuplement de grandes villes comme un défi majeur, si bien qu'il a proposé le deuxième plan du développement complet du territoire national (1982-1991) qui a pour objet de disperser des populations de la ville et d'assurer l'égalité territoriale. Dans la région capitale, la construction des villes nouvelles[220] a visé à résoudre la situation de Séoul, la crise du logement et la concentration excessive de population sur cette ville. En raison de la banalisation de la propriété de voiture et de l'élargissement des réseaux routiers, à partir des années 1990, la mesure du développement urbain s'est étendue aux secteurs périphériques d'autres villes principales.

Dans cette période, le taux d'urbanisation a augmenté : 56,7 % en 1980, 73,8 % en 1990 et 79,6 % en 2000[221]. La vitesse du changement a commencé à ralentir dans les années 1990 en entrant dans la dernière phase, celle de l'urbanisation stable, comme les sociétés occidentales. La croissance de la région capitale avait été remarquée, passant de 13 millions en 1980 à plus de 21 millions en 2000. Elle est donc passée de 35,5 % à 46,3 % par rapport à la population totale du pays[222]. Malgré l'engouement de la croissance fulgurante dans les domaines tant urbains qu'économiques, il semblerait que, dans la seconde moitié des années 1990, l'urbanisation coréenne soit arrivée à sa limite à cause de divers phénomènes : la diminution de la population des grandes villes, le ralentissement de l'afflux de populations nouvelles dans la région capitale, etc.

L'urbanisation en Corée du Sud s'est épanouie pendant ces deux décennies. Par contre, la constitution de vastes agglomérations, surtout dans la région capitale, a rendu compliquée la situation de l'urbanisation. Dans le cas de la région capitale, même si elle avait pour objet la dispersion des populations de Séoul et la réduction de l'inégalité territoriale, il en a résulté l'agrandissement de la région de Séoul provoquant une plus grande concentration de population dans la région de même que celle des ressources humaines et matérielles. Par ailleurs, du fait du développement démocratique après le soulèvement démocratique en juin 1987, de plus en plus d'habitants se sont intéressés au développement de la société civile. Ils demandaient plus de liberté individuelle et de participation citoyenne, non seulement dans le cadre politique, mais aussi dans des domaines divers, qu'il s'agisse

---

219 A. Gravel, *op. cit.*, p. 13.

220 Résultant de la politique de la construction de deux millions de logements, le premier projet des villes nouvelles a conduit à la naissance de cinq villes nouvelles (Bundang, Ilsan, Pyeongchon, Sanbon et Jungdong) à proximité de Séoul entre 1989 et 1996 (B. Lee et al., 2012, p. 37).

221 United Nations Department of Economic and Social Affairs / Population Division, *op. cit.*

222 T. Kim et al., *op. cit.*, p. 43.

du social, de l'environnemental, de l'économique, etc.[223] Cette nouvelle tendance du développement urbain a engendré une transition vers une nouvelle vision de la ville.

d) La stabilisation de l'urbanisation des années 2000 ~

De nos jours, la croissance urbaine et l'augmentation des populations urbaines, observées dans les stades précédents, diminuent notablement, une autre tournure de l'urbanisation semble émerger. Le processus d'urbanisation en Corée du Sud depuis les années 1960 est similaire à celui des pays en développement mais sa tendance récente est plus proche de celui des pays développés. Le taux de la population urbaine a augmenté de 11,9 % en moyenne entre 1960 et 1990 et la plupart des populations urbaines se sont installées dans six villes principales qui comptaient plus d'un million d'habitants[224]. Cette concentration sur les villes principales a enfin été l'une des causes de l'inégalité territoriale. Car les autres régions, relativement rurales, ont perdu leurs populations du fait de l'exode rural et des politiques urbaines concernant des questions du logement, de l'emploi, de l'environnement, de l'économie, etc., se sont focalisées sur les zones urbaines qui ont accueilli ces personnes migrantes. Par ailleurs, ayant commencé depuis la seconde moitié des années 1990, le ralentissement de l'augmentation de la population urbaine continue jusqu'à aujourd'hui, même la décroissance de population urbaine est prévue entre 2020 et 2050 (- 0,4 % par an) selon le cas de l'hypothèse de l'OCDE[225].

En particulier, la ville de Séoul a déjà connu la diminution de sa population depuis la moitié des années 2000. Ceci s'explique par plusieurs raisons. Il s'agit d'abord du vieillissement et de la diminution de la population rurale, il n'y a plus autant de jeunes pour alimenter l'exode rural que dans les années 1960 et 1970. Il s'agit ensuite du rôle des baby-boomers qui ont conduit le développement industriel du pays. Lors de leur départ à la retraite, ils choisissent souvent de retourner à la terre. D'autre part, le développement des réseaux routiers et le deuxième plan de construction des villes nouvelles à partir de l'année 2003 ont contribué à disperser des populations vers les secteurs périphériques des grandes villes[226]. La diminution de population urbaine, surtout autour du centre-ville et des quartiers anciens, provoque d'ailleurs le problème du déclin urbain. Trouver la solution à ce nouveau problème est considéré comme un défi majeur pour la politique urbaine.

Dans ce contexte de dégradation urbaine dans les quartiers anciens de Séoul, l'orientation de développement urbain s'est tournée vers la rénovation du centre-ville ancien. Elle a d'abord visé à améliorer l'environnement résidentiel des grands complexes de logements collectifs (*apate-danji*)

223 D. Lee et al., 2011, p. 29.

224 OECD, *op. cit.*, p. 34.

225 *Ibid.*, p. 35.

226 T. Kim et al., *op. cit.*, p. 52.

construits dans les années 1970. C'est la « reconstruction des logements » faisant l'objet de certains *apate-danjis* moins denses, notamment comme *Banpo apate-danji* et *Jamsil apate-danji* dans le secteur Gangnam[227]. Ensuite, contre l'inégalité territoriale entre les secteurs nord et sud du fleuve *Han*, le maire de Séoul, Lee Myeongbak, a lancé en 2002 le projet de *New-town* introduisant le concept de la régénération urbaine. La ville de Séoul avait l'intention de régénérer et revitaliser les fonctions urbaines des quartiers vétustes sur lesquels le projet de *New-town* a porté. Cependant, entamé sans réfléchir suffisamment, cette politique d'aménagement n'a pu reprendre que le système existant de la rénovation urbaine (reconstruction urbaine et redéveloppement urbain) qui dégénère en spéculation.

Le projet de reconstruction d'*apate-danji* et celui de *New-town* ont poursuivi la maximisation du profit de développement en augmentant le coefficient d'occupation des sols. Cette approche économique n'a pas pris en compte certaines nouvelles valeurs de la politique urbaine comme la régénération urbaine : le développement environnemental et durable, la démarche participative, la revitalisation des collectivités etc. Finalement, il en résulte des conflits entre les habitants ou entre les habitants et les administrations.

I-3.2. De la reconstruction du territoire ruiné à la gestion urbaine qualitative dans le cadre de politiques urbaines

Les sociétés occidentales ont connu le processus d'urbanisation se déroulant assez lentement pendant et après l'industrialisation et ont subi des impacts provenant des changements par l'urbanisation. Parfois, ces impacts sont devenus des problèmes urbains et sociaux auxquels il est devenu impératif de répondre dans le cadre politique. Par ailleurs, l'urbanisation en Corée du Sud apparait intensive et fulgurante car elle rattrape celle des pays occidentaux dans un court temps, presque 70 ans. Par conséquent, la société coréenne devrait endurer des problèmes en raison de son urbanisation rapide.

En effet, cette urbanisation fulgurante influence « *le niveau de vie, le mode de vie ainsi que le système de valeurs* »[228]. D'une part, elle permet aux Coréens de bénéficier du développement économique et urbain lié à la vie moderne. Par contre, les Coréens souffrent aussi des conséquences de ce développement : les inégalités territoriales, le surpeuplement urbain, le problème environnemental, etc. En particulier, ce phénomène s'explique par les spécificités des politiques urbaines en Corée du Sud. En effet, la plupart des politiques urbaines n'ont porté que sur ce qui

[227] Séoul (ville de), 2013, p. 40.

[228] A. Gravel, *op. cit.*, p. 14.

concernaient le champ urbanistique et se sont focalisées prioritairement sur le développement physique et sur la logique économique[229].

En général, s'estimant réussies dans le passé, les politiques urbaines doivent absolument s'adapter aux changements de situations et de priorités dans une société[230]. De la même façon, en Corée du Sud, la politique urbaine évolue parallèlement au processus de l'urbanisation. Dans les années 1960-1970, des politiques étaient efficaces pour le développement économique et l'industrialisation. La plupart des politiques urbaines des années 1980-1990 ont visé à la dispersion de population et au développement équilibré des territoires afin de résoudre des problèmes qui ont résulté de l'urbanisation fulgurante. Apparues depuis les années 2000, les politiques urbaines ont pour objet de répondre à la nouvelle question urbaine, la gestion urbaine qualitative.

a) La période de mouvement initial des politiques urbaines avant les années 1960

Le gouvernement colonial a appliqué des politiques visant à la rationalisation de la colonisation. Notamment, ayant préparé une guerre avec la Chine, le Japon a installé plusieurs bases de ravitaillement partout dans les régions céréalières et celles de mines. Enfin, l'urbanisation de ces localités s'est accélérée avec la concentration des populations. Il était donc nécessaire d'établir une nouvelle politique pour le gouvernement colonial du Japon afin à la fois de développer des villes coloniales et de maximiser l'exploitation des terres et de préparer les ravitaillements[231]. Cette politique a commencé par la création d'une loi (1934), « Arrêté de la planification des quartiers urbains de *Joseon* », se référant aux lois de l'urbanisme et de l'architecture qui étaient en vigueur à cette époque-là au Japon[232]. Visant à moderniser l'urbanisme coréen, cette loi s'est focalisée pour la première fois sur la rénovation de villes (Séoul, Daegu, Najin, Cheongjin, etc.), bases de ravitaillement, disposant d'infrastructures de transport comme de chemin de fer et d'un port[233]. Après l'indépendance et la guerre de Corée, le gouvernement coréen a continué à appliquer cet arrêté dans le cadre politique de l'urbanisme jusqu'au moment de l'établissement de la loi sur l'urbanisme en 1962[234].

Dès l'après-guerre, la population urbaine a fortement augmenté en raison de l'installation des réfugiés de guerre dans les villes du sud-est et du retour des populations vers Séoul. Pourtant, des logements n'étaient pas suffisants dans les villes pour accueillir des populations migrantes en raison

229 Y. Choi, 2008, p. 98.

230 OECD, *op. cit.*, p. 15.

231 La ville de Daegu, 2014, p. 13.

232 A. Gravel, *op. cit.*, p. 14.

233 B. Kim, *op. cit.*, p. 5.

234 Loi nº 983 sur l'urbanisme du 20 janvier 1962, en vigueur du 20 janvier 1962.

non seulement de l'explosion démographique mais aussi de la destruction des villes. En face de cette crise du logement, le président Lee, au pouvoir de 1948 à 1960, a projeté un plan visant à construire un million de logements en 1955. Pourtant, ce projet n'a pas été réalisé à cause de l'irréalisme du plan de financement (taux de charges : habitants 50 % et État 50 %)[235]. Lors de sa 40e session plénière le 6 février 1957, le comité économique combiné entre les États-Unis et la Corée du Sud a adopté un « plan de logement à long terme », financé par le capital de logements de l'ICA (International Cooperation Administration) pour les ménages des classes moyenne et pauvre. Ayant un objectif de fournir 3000 logements en 1957 et 3000 logements en 1958, ce programme de 6 ans a été lancé en 1957[236]. En conséquence, cette politique n'a pas été efficace pour arriver à son objectif car elle n'a pas reflété la réalité de la condition économique des Coréens à cette époque-là[237].

b) L'Établissement de la base des politiques urbaines des années 1960 ~ 1970

A cette époque-là, la base politique a été préparée dans les domaines urbain et territorial. Le cadre institutionnel a été créé avec l'établissement des lois concernant l'application des politiques urbaines et territoriales. Cette institutionnalisation a joué un rôle important pour appuyer la modernisation du pays et la croissance de l'économie nationale[238]. Finalement, les villes industrielles sont nées dans le sud-est de la péninsule et de grandes villes existantes ont connu la croissance urbaine et la concentration des populations.

Dans la seconde moitié des années 1950, le gouvernement coréen a impulsé la reconstruction après la guerre de Corée et la gestion urbaine sur la base de l'arrêté de la planification des quartiers urbains de *Joseon*. Toutefois, cet arrêté n'a pas suffi à faire face aux changements émanant de l'urbanisation rapide de la fin des années 1950 et du début des années 1960. En établissant la loi sur l'urbanisme et la loi sur l'architecture (deux premières lois votées par les parlements coréens dans le cadre urbain) en 1962, le gouvernement a créé la base institutionnelle pour le développement urbain et la gestion urbaine[239]. Par la suite, des lois spécifiques[240] ont été édictées pour les politiques du

---

235 C. Park et al., 2012, p. 16.

236 *Ibid.*, p. 27.

237 Après le changement de la caractéristique de l'aide étrangère du secours urgent à la reconstruction, la construction par le propriétaire avec un prêt bancaire a remplacé la construction directive des logements par le gouvernement. Même si ce programme de l'ICA a visé aux ménages à revenu moyen ou faible, la banque concernée n'a permis d'emprunter une somme d'argent qu'à : ceux qui étaient des ménages non propriétaires, ceux qui possédaient des terres privées et ceux qui étaient tenus de payer le fardeau d'autofinancement ou de rembourser le capital (H. Jung, 1960, p. 20).

238 Min Beomsik et al., 2008, p. 11.

239 A. Gravel, *op. cit.*, p. 8.

240 Loi sur les plans complets de construction pour le territoire national (1963), loi pour le développement de l'industrie régionale (1970), loi sur l'utilisation et la gestion du territoire national (1972), loi sur la promotion de construction des

domaine territorial : développement territorial, construction des complexes industriels, construction des villes nouvelles régionales, etc.

Le gouvernement a lancé le premier plan quinquennal du développement économique (1962-1966), contenant le développement territorial, afin de surmonter la crise globale de l'économie nationale[241]. Ce plan s'est généralement focalisé sur l'accroissement des infrastructures et la construction du territoire. En établissant la loi sur les plans complets de construction pour le territoire national en 1963, la politique du développement des régions spécifiques s'est accélérée afin de se concentrer prioritairement sur les régions ayant la potentialité de fort effet de développement[242]. A la base de ce plan, figure la théorie des pôles de croissance, développée par François Perroux[243]. Ce plan stratégique a été adopté dans le cadre des politiques urbaines entre les années 1960 et 1980[244]. Cette stratégie a été considérée comme efficace pour le développement équilibré du territoire national qui était confronté aux limites de ses ressources et de ses infrastructures. Pourtant, elle a finalement apporté le problème de la concentration intensive des populations et des équipements industriels sur certaines villes comme Séoul.

Portant sur le territoire entier du pays, « le premier plan de développement complet du territoire national (1972-1981) » a été appliqué afin de faire face à l'urbanisation fulgurante avec la croissance forte de l'économie industrielle. Ce plan a adopté la double approche du développement, celle des pôles de croissance et celle de zones. En conséquence, plusieurs complexes industriels se sont installés autour de grandes villes comme Séoul et Busan. Les villes nouvelles, réservées à l'industrie lourde, se sont quant à elles construites depuis la seconde moitié des années 1960[245].

Dans le domaine du logement, la politique a visé au renforcement du rôle du service public à travers la création de KNHC[246] (Korea National Housing Corporation) en 1962 et l'établissement des lois liées à la construction des logements[247]. A partir des années 1970, l'offre des logements collectifs

---

logements (1972), loi sur la promotion du développement des complexes industriels (1973), loi sur le redéveloppement urbain (1976), loi sur la disposition des industries (1977) (T. Kim et al., *op. cit.*, p. 39).

241 B. Kim, *op. cit.*, p. 6.

242 L'article 6 « la désignation des régions spécifiques », Le site internet du centre national d'information juridique, http://www.law.go.kr/%EB%B2%95%EB%A0%B9/%EA%B5%AD%ED%86%A0%EA%B1%B4%EC%84%A4%EC%A2%85%ED%95%A9%EA%B3%84%ED%9A%8D%EB%B2%95/(01415,19631014)

243 F. Perroux, 1991, pp. 177-189.

244 OECD, *op. cit.*, p. 99.

245 Ulsan (1962), Yeocheon, Daegu, Gwangju, Jeonju (1967), Pohang (1968), Chuncheon, Daejeon, Cheongju, Gumi, Seongnam (1969), Masan, Wonju, Iri, Mokpo, Incheon (1970), etc. (B. Lee et al., *op. cit.*, p. 28).

246 KNHC est devenu KLHC (Korea Land and Housing Corporation) après la fusion d'entreprises avec KLC (Korea Land Corporation) en 2009 (Site internet de Wikipedia, https://en.wikipedia.org/wiki/Korea_Land_and_Housing_Corporation).

247 Loi sur l'expropriation foncière (1962), loi pour les logements sociaux (1963), loi sur la promotion de construction des logements (1972) (B. Kim, *op. cit.,* pp 6-7).

a commencé par la loi sur la promotion de la construction de logements (1972) et le plan décennal de la construction de logements[248]. Pourtant, l'offre des logements à cette époque-là n'était pas suffisante pour résoudre le problème de la pénurie de logements par rapport aux populations migrantes vers les villes, notamment Séoul[249]. La politique de l'offre des logements deviendra le projet de construction des villes nouvelles, réservées aux logements, dans les années 1980.

c) Le développement équilibré des territoires et la décentralisation des années 1980 ~ 1990

A partir des années 1980, la vitesse de l'urbanisation a commencé à ralentir et de nombreux problèmes liés à la phase précédente d'urbanisation fulgurante ont émergé. Les politiques avaient pour l'objet de répondre aux problèmes urbains comme la concentration excessive sur de grandes villes et l'inégalité de croissance entre les régions.

Les politiques urbaines des années 1980 ont été orientées par les principes du « deuxième plan de développement complet du territoire national (1982-1991) ». Il s'agissait d'atténuer les inégalités territoriales, de prévenir la concentration des populations dans la région capitale, d'alléger le contrôle foncier et, surtout, de développer de façon équilibrée les territoires[250]. Même si le développement urbain s'est principalement concentré sur Séoul et Busan qui sont désignées comme pôles de croissance dans le cadre du premier plan dans les années 1970, le deuxième plan a poursuivi la stratégie des pôles de croissance. Cependant, pour améliorer la situation de bipolarisation de Séoul et Busan, le programme de démembrement des « zones régionales de vie » a été ajouté à cette stratégie[251]. De plus, en établissant la loi sur l'aménagement de la région capitale en 1982, le gouvernement a lancé le plan d'aménagement de la région capitale en 1984 afin de réduire la concentration des populations et des industries dans la région capitale et d'inciter du développement territorial équilibré[252].

La construction des *apate-danji*s (équivalents aux grands ensembles en France) depuis les années 1970 a permis d'accélérer la construction des logements et d'améliorer la qualité de l'habitat.

---

248 *Ibid.*, P. 7.

249 Dans le cas de Séoul, le taux de l'offre de logements était 94.2 %. Après l'urbanisation forte depuis les années 1960, il a baissé au point le plus bas, 50 % en 1966. Augmenté à partir de l'année 1967, le taux de l'offre de logements s'est accéléré dans les années 1990 en raison d'une politique de l'offre de deux millions logements en 1988 (Séoul (ville de), 2013b, p. 131).

250 B. Kim, *op. cit.,* p. 8.

251 Ce plan a divisé le territoire en 28 « zones régionales de vie » : 5 zones de grande ville, 17 zones de ville régionale et 6 zones de ville agricole. Chaque zone était composée des villes centrales, comme des noyaux, qui possédaient des potentialités de développement et de leurs périphéries rurales (B. Park, in Joongang Daily, le 12 septembre 1981 ; J. Moon et al., 2013, p. 32).

252 OECD, *op. cit.*, p. 99.

Toutefois, pour la plupart des villes, le problème de la pénurie de logements est encore resté à résoudre dans les années 1980[253]. La création de la loi sur la promotion de l'exploitation des terrains à bâtir en 1980 a permis au gouvernement d'exproprier, d'exploiter et de vendre des terrains. A partir de cette loi, la ville de Séoul a exploité des disponibilités foncières au contour de l'agglomération, en particulier dans sa partie rurale (dite la ceinture verte qui a été protégée de l'exploitation foncière ou du développement urbain) pour construire de nouveaux quartiers résidentiels[254]. Après l'institution de la VI^{ème} république en 1988, le gouvernement de Roh Taewoo, au pouvoir de 1988 à 1992, a lancé le « plan de construction de deux millions de logements » au cours de cette même année. Ayant fait face au problème de logements, ce plan a produit la construction de cinq villes nouvelles[255] dans des zones de la ceinture verte à la périphérie de Séoul. En conséquence, l'offre des logements avec la construction des villes nouvelles a permis d'une part de stabiliser les prix des logements et de déconcentrer des populations de Séoul. D'autre part, les cinq villes nouvelles ont accéléré la concentration des populations dans la région capitale et la spéculation immobilière[256].

Par la loi sur la propriété et la gestion des immeubles en copropriété (1984), le gouvernement a adopté le système de « redéveloppement coopératif »[257] entre le syndicat d'habitants et l'entreprise de construction afin d'aménager des secteurs résidentiels, jugés dégradés et illégaux, résultant de l'urbanisation fulgurante. Au nom du redéveloppement urbain, le projet de rénovation urbaine a été lancé à partir de l'année 1983 et le système de redéveloppement coopératif est devenu le prototype du redéveloppement urbain de type « table rase ». Malgré l'amélioration de la condition de l'habitat et la construction des infrastructures, le redéveloppement urbain a provoqué plusieurs problèmes[258] : conflits sociaux au cours de démolitions parfois forcées, diminution quantitative des logements abordables, rupture historique de certains quartier anciens, uniformisation des types de logements, grands ensembles, etc.

« Le troisième plan de développement complet du territoire national (1992-2000) » conservait les mêmes orientations que celles des politiques urbaines du deuxième plan : le développement équilibré des territoires et l'atténuation de la concentration des populations dans la région capitale. Dans les années 1990, l'atmosphère politique était favorable à la décentralisation.

---

253 S. Ko et al., 2016, p. 100.

254 Mok-*dong* et Sinjeong-*dong* dans la partie ouest de la ville et la zone de Sangyeo / Junggyeo, celle de Godeok et celle de Gaepo auprès du périmètre est de la ville (B. Lee et al., *op. cit.*, p. 24).

255 Bundang, Ilsan, Jungdong, Pyeongchon et Sanbon entre 1989 et 1996 (T. Kim et al., *op. cit.*, p. 46).

256 OECD, *op. cit.*, p. 100.

257 Ce système est un moyen de redéveloppement dirigé par les côtés privés et minimise l'intervention publique. L'autorité administrative, l'État ou commune, n'occupe que la place de décideur. L'entreprise de construction, qui offre la technologie et le capital, et le syndicat des propriétaires du terrain et du bâtiment sont acteurs principaux pour le redéveloppement urbain (D. Lee, 1993, p. 282).

258 T. Kim et al., *op. cit.*, p. 50.

Après le coup d'État militaire de 1961, le système de décentralisation a été suspendu en concomitance avec la dissolution des conseils régionaux le premier septembre 1961. En adoptant l'amendement de la loi sur l'autonomie locale (1988), le débat sur la restauration de la décentralisation a commencé. Trente ans après leur dissolution, les conseils régionaux ont été rétablis en 1991 et, enfin, les élections locales ont eu lieu en 1995 après son amendement de 1994[259]. Ainsi, le gouvernement central a transféré aux gouvernements locaux le droit d'établissement et d'application des politiques urbaines. Ce processus de décentralisation a été poussé plus loin par les gouvernements suivants, notamment par celui de Roh Moohyun au pouvoir de 2003 à 2007.

d) Le renforcement de la décentralisation et la gestion urbaine qualitative des années 2000

La société coréenne est devenue complexe et diverse dans les années 2000 par rapport aux années précédentes. L'exigence d'une réforme de structure économique a émergé après la crise économique en 1997 et la vision de la politique urbaine a changé en raison des réflexions sérieuses engagées sur le mitage urbain résultant de l'étalement urbain. Dans cette situation, afin de répondre à ces problèmes, « le quatrième plan complet du territoire national (2000-2020) » a été lancé, ayant ces quatre objectifs[260] : l'équilibre du territoire, l'ouverture au monde, la place de la nature et l'harmonie ethnique, dans la perspective de la réunification de deux Corées.

Commencé en 2003, le gouvernement Roh Moohyun a adopté le développement équilibré du territoire comme un axe principal de la politique nationale et a activement appliqué la décentralisation. Ensuite, il a modifié le quatrième plan de 2000 et a proposé un amendement du quatrième plan complet du territoire national (2006-2020) en ajoutant un objectif d'amélioration de la qualité de vie, le « territoire de prospérité pour le bien-être[261] ». Cet amendement concerne les années 2006-2020. Le gouvernement a d'abord établi la loi sur l'aménagement et l'utilisation des territoires en intégrant la loi de l'urbanisme et la loi sur l'utilisation et la gestion du territoire national. Cette loi a visé à la fois à empêcher le mitage ainsi que le développement imprudent et à exploiter efficacement les territoires. De plus, elle a successivement réformé les procédures de prise de décision des politiques urbaines en transférant l'autorité de l'urbanisme aux gouvernements locaux pour promouvoir l'utilisation des territoires[262]. Pour réaliser le développement équilibré, la construction des villes nouvelles a été déterminée dans les provinces. Ces villes avaient pour objectif d'accueillir des fonctions complexes

[259] S. Yim, 2008, p. 50.

[260] B. Kim, *op. cit.,* p. 11.

[261] J. Moon et al., *op. cit.*, p. 47.

[262] Les plans directeurs urbains et les plans de gestion urbaine sont établis sous la responsabilité du maire des communes. Le gouvernement central joue le rôle d'élaborer un plan national complet pour définir la stratégie nationale de développement à long terme des territoires (OECD, *op. cit.*, p. 102).

qui se concentraient précédemment dans la région capitale. Il y avait trois catégories des villes complexes : ville innovante, ville d'entreprise et ville administrative[263].

Malgré la première construction de cinq villes nouvelles dans la région capitale, le problème de pénurie des logements existait toujours dans les années 2000. En outre, lancé pour résoudre la concentration des populations sur Séoul, ce projet a produit d'autres problèmes dans la région capitale : la concentration des populations et l'étalement urbain avec le mitage dans les zones assez rurales. Par ailleurs, la plupart des populations des villes nouvelles travaillent à Séoul et ces villes sont devenues des sortes de ville-dortoir. Donc, le deuxième plan de construction des villes nouvelles[264] dans la région capitale a lancé dans des zones situées de 20 à 40 km du centre-ville de Séoul. Le deuxième plan des villes nouvelles a insisté sur la durabilité en considérant le recyclage des eaux et la capacité de charge de l'environnement[265].

Les responsables de la politique urbaine ont également cherché à stimuler la compétitivité urbaine en maximisant la croissance urbaine, notamment avec la réforme des politiques sur des zones de ceinture verte, et en favorisant une gestion urbaine qualitative avec des politiques de régénération urbaine, des améliorations du centre-ville ancien et des projets urbains pour l'habitat avec un objectif d'amélioration[266]. La plupart des projets de rénovation urbaine ont été réalisés, dans les années 1990, dans le cadre du « système de redéveloppement coopératif ». Par conséquent, ce système de rénovation urbaine a provoqué certains problèmes sociaux comme la destruction des communautés locales, l'expulsion des locataires, le conflit entre les habitants qui étaient d'accord avec le projet de rénovation et ceux qui s'y opposaient. C'est dans ce contexte qui est apparu, poussé par le mouvement civil, le projet de « faire mon quartier ». Il s'agissait de préserver et revitaliser des communautés locales face aux situations conflictuelles de la rénovation précédente. De plus, l'établissement de la « loi spéciale pour la promotion et le soutien de la régénération urbaine »[267] en 2013 a accéléré la politique de régénération urbaine visant à répondre à la dégradation du centre-ville[268]. L'orientation de rénovation urbaine est passée du développement ou de l'exploitation par la logique économique à la préservation des identités locales. Dans ce sens, de nos jours, le redéveloppement urbain a été

---

263 T. Kim et al., *op. cit.*, p. 54.

264 Pangyo, Dongtan, Gimpo, Paju, Gwanggyo, Okjeong, Hoicheon, Songpa, Pyeongtaek, Geomdan entre 2001 et 2015. Ayant des réseaux de transport suffisants, l'environnement résidentiel agréable et la fonction d'autonomie, les dix villes nouvelles ont visé à éviter la répétition des problèmes de premières villes nouvelles (B. Lee et al., *op. cit.*, pp. 52-53 ; S. Ko et al., *op. cit.*, p. 122).

265 B. Lee et al., *op. cit.*, pp. 53.

266 OECD, *op. cit.*, p. 103.

267 Loi spéciale nº 11868 sur l'activation et le soutien de la régénération urbaine du 4 décembre 2013, en vigueur du 5 décembre 2013.

268 T. Kim et al., *op. cit.*, pp. 56-57.

remplacé par la régénération urbaine en amplifiant le rôle des institutions[269]. Finalement, la politique de rénovation urbaine pourrait prendre en compte le volet social de même que le volet urbain.

I-3.3. L'installation des institutions de rénovation urbaine

Depuis la fin des années 1870, le royaume de *Joseon* a commencé à accepter la culture occidentale et à moderniser son territoire[270]. Par ailleurs, l'urbanisation a été influencée par la force japonaise pendant l'époque coloniale de 1910 à 1945. Pendant ce processus de modernisation et d'urbanisation des territoires, des politiques de rénovation urbaine sont également apparues. Après la guerre de Corée, le rétablissement du territoire dévasté et la reconstruction des logements ont accéléré le développement des politiques urbaines, notamment des politiques de rénovation urbaine. Par ailleurs, les objectifs des politiques urbaines visaient au défi de la pénurie des logements, résultant de la forte augmentation démographique liée à l'exode rurale au sein de l'industrialisation. Cette situation présente des similitudes après la Seconde Guerre mondiale en France. De nombreuses politiques se sont focalisées sur la construction des logements neufs en rénovant des quartiers vétustes dans les centres urbains (notamment à Séoul) ainsi qu'en construisant des villes nouvelles jusqu'aux années 2000[271]. Autrement dit, des politiques urbaines coréennes ont été établies et appliquées afin de réagir aux questions urbaines et territoriales du moment. Dans ce sens, la politique de rénovation urbaine a aussi évolué en fonction des circonstances de l'époque. En effet, commencés par la prévention de catastrophe naturelle (en particulier les cyclones) et l'hygiène, les programmes de rénovation urbaine ont été mis en œuvre dans le sens de l'augmentation de l'efficacité économique de la ville et de l'amélioration de l'utilisation des espaces urbains[272].

---

269 *Ibid.*, p. 58.

270 Après la politique isolationniste pendant l'époque du régent de *Daewongun* (le père de *Gojong*, le 26ème roi) de 1864 à 1973, le royaume *Joseon* a conclu le traité d'amitié avec le Japon, dit le traité de *Ganghwado* en 1876. Il était le premier traité international pour ouvrir le territoire. A partir de ce moment, plusieurs traités ont été conclus avec les États-Unis (1882), la Grande Bretagne et l'Allemagne (1883), la Russe (1884), la France (1886) etc. (L'encyclopédie Britannica Online en coréen, *L'ouverture du port*, https://premium.britannica.co.kr/bol/topic.asp?article_id=b01g1904b).

271 Après le lancement du « plan de construction de deux millions de logements » de 1988 et la construction de cinq villes nouvelles entre 1989 et 1996, le taux d'offre des logements a fortement augmenté passant de 71,7 % en 1985 à 96,2 % en 2000. Le taux d'offre des logements se définit comme le pourcentage des logements totaux par rapport au nombre de ménages (Y. Hur, 2015, p. 23 ; KOSTA, *Comprendre des vocabulaires et indicateurs statistiques : Le taux d'offre des logements*, https://kostat.go.kr/portal/korea/kor_ki/2/8/index.board?bmode=read&aSeq=198925&pageNo=&rowNum=10&amSeq=&sTarget=&sTxt=).

272 M. Lee et al., 2009, p. 3.

La nécessité de la rénovation urbaine a émergé à partir des années 1960, en relation avec l'accélération de l'urbanisation et la migration forte des populations. A cette époque, de nombreux logements illégaux ont été construits sur l'ancienne structure urbaine de *Joseon* (de petites parcelles, routes étroites, regroupements irréguliers, etc.) et l'organisation physique des villes, notamment Séoul, était en désordre et en congestion[273]. Le système de la démolition-reconstruction a été adopté afin de résoudre des problèmes de logements et d'aménager ou de reconstruire certains quartiers dégradés. Ce principe de rénovation urbaine a présenté le volet positif en raison de l'augmentation du nombre des logements, de l'amélioration des conditions résidentielles, de l'installation d'infrastructures, etc. Pourtant, plusieurs problèmes tels que la difficulté du relogement et la disparition des communautés locales, sont apparus car la majorité des projets de rénovation urbaine s'est focalisée sur l'aménagement physique et l'économie de marché immobilier. Même si une loi[274], dite la loi de l'amélioration urbain, a été lancée pour répondre à ces problèmes, cette situation a encore été observée dans les années 2000. Contrairement à l'intention initiale, les « programmes d'entretien et d'amélioration des zones urbaines et des conditions d'habitation »[275] en 2003 et de « la promotion du renouvellement urbain (dit le programme de *New town*) » en 2005 ont constamment poursuivi l'aménagement physique en répondant aux besoins quantitatifs dans une logique économique. Depuis les années 2010, des réflexions sérieuses ont commencé en visant à surmonter les problèmes récurrents liés à la rénovation urbaine. En conséquence, la politique de rénovation urbaine s'est orientée vers la régénération urbaine.

a) Les politiques de rénovation urbaine avant la création de la « loi sur l'entretien et l'amélioration des zones urbaines et des conditions d'habitation » en 2002

Au début, la rénovation urbaine s'est focalisée sur la démolition des bâtiments illégaux afin de moderniser la structure urbaine et d'embellir le paysage urbain. Pourtant, dans ce sens, sont apparus des problèmes de relogement consécutifs aux déplacements forcés tels que l'expulsion des habitants à la périphérie de la ville[276]. La population de Séoul a connu une croissance rapide depuis la fin des années 1950, passant de deux millions à quatre millions[277]. Le nombre de logements n'était pas

273 G. Kim et al., 2001, p. 7.

274 Le tournant de la rénovation urbaine par la création de la « loi sur l'entretien et l'amélioration des zones urbaines et des conditions d'habitation pour les habitants (2002) ».

275 Aussi, dit le « programme de l'aménagement urbain ».

276 M. Kim, 2007, p. 82.

277 Séoul (ville de), 2013b, p. 49.

suffisant par rapport à la croissance de populations et de logements illégaux[278]. Avec le soutien du gouvernement Park Chung-Hee, la ville de Séoul a lancé le « plan de construction de *Simin apate* (appartement citoyen en forme de grands ensembles entre 1969 et 1970)[279] » et le « plan de construction de grand complexe résidentiel de Gwangju (1968-1972) » pour résoudre le problème des logements illégaux au nom du « plan de résorption des bâtiments de mauvaise qualité ». Pourtant, le plan de construction de *Simin apate* a été interrompu après l'effondrement de *Wa-u apate* du 8 avril 1970[280]. D'autre part, le plan de grand complexe à Gwangju (actuellement ville de Seongnam au sud de Séoul) n'a pas continué non plus en raison du soulèvement des migrants qui eut lieu en 1971[281]. Par conséquent, ayant été exécutés par le pouvoir public à cette époque, les programmes de résorption des logements illégaux sont apparus comme un échec[282]. A cette époque-là, la rénovation urbaine accompagnant les expulsions a souvent provoqué les conflits sociaux. La nécessité de réformer le système et l'institution de la politique de rénovation urbaine est apparue indispensable dans la société coréenne.

L'institutionnalisation de la rénovation urbaine s'est réellement déroulée depuis la seconde moitié des années 1970. Même si certaines dispositions ont été ajoutées dans la loi de l'urbanisme lors de deux réformes en 1965 et en 1971 et de l'établissement de la loi sur la promotion de construction des logements de 1972[283], il n'était pas suffisant pour répondre aux besoins de la rénovation urbaine des quartiers de logements illégaux. Ainsi, la loi sur la mesure temporaire pour la promotion d'amélioration des logements de 1973[284] et la loi sur le redéveloppement urbain de 1976[285] ont été

---

278 Le taux de logements illégaux est passé environ de 20 % en 1960 à 32 % de tous les logements en 1970 (C. Park et al., *op. cit.*, p. 20).

279 Afin d'accueillir leurs habitants lors de la rénovation des bidonvilles à Séoul, la ville de Séoul a commencé à construire des logements locatifs, appelés *simin apate*, à partir de la fin des années 1960. Elle n'a été chargée que de construction des charpentes et d'installation des réseaux techniques (eau et électricité) et les habitants ont dû faire le revêtement intérieur. La taille d'un logement était, en moyenne, 26 m^2 et les toilettes étaient collectives (C. Park et al., 2012, p. 47).

280 Le plan de construction de *Simin apate* a enfin produit plusieurs problèmes sociaux qui ont résulté de la conjonction d'une administration trop expéditive et des travaux défectueux. Cet accident d'effondrement a fait 33 morts et 39 blessés. Jusqu'au moment de cet accident, 16 963 logements (426 bâtiments dans 32 zones) ont été construits (E. Kim, 2014, p. 233).

281 Le plan de construction de grand complexe résidentiel de Gwangju a eu pour objectif d'accueillir des *Cheolgeomins* (personnes émigrées ou expulsées de leurs logements qui ont été démolis lors du processus de rénovation urbaine). Contrairement à la parole du gouvernement, les infrastructures urbaines (les canalisations des eaux, la construction des commerces, les services de transport etc.) étaient insuffisantes. Surtout, même si le gouvernement a promis aux migrants de lotir des terrains viabilisés à 2000 *won* / 3,3 m^2, le prix des terrains a trop augmenté en raison de la spéculation par les personnes extérieures. Enfin, après la migration des 27 000 ménages, ce plan s'est arrêté par le soulèvement des migrants le 10 août 1971 (*Ibid*., p. 234).

282 Y. Nam et J. Kim, 2012, p. 122.

283 Loi n^o 2409 sur la promotion de construction des logements du 12 décembre 1972, en vigueur du 15 janvier 1973.

284 Loi n^o 2581 sur la mesure temporaire pour la promotion d'amélioration des logements du 5 mars 1973, en vigueur du 5 mars 1973.

créées. Sur la base de ces deux lois, plusieurs politiques de rénovation urbaine ont été appliquées jusqu'aux années 1980. Étant à la base de la loi du redéveloppement urbain, la loi sur la mesure temporaire de 1973 a désigné deux types de la zone de rénovation urbaine : la zone de démolition entière et celle d'amélioration (en gardant la structure urbaine)[286]. La plupart des projets de rénovation se sont déroulés dans une logique de « table rase » car la restructuration urbaine était indispensable dans les quartiers ciblés qui avaient souffert du manque d'infrastructure urbaine et de la forte présence des logements illégaux dégradés. Ce système de « démolition-reconstruction » a continué après la création de la loi du redéveloppement urbain qui avait pour objectifs l'amélioration d'environnement urbain et le développement des fonctions urbaines à travers la rénovation du cadre physique[287].

Dans le cadre de la loi du redéveloppement urbain, les projets de rénovation urbaine, dits normalement ceux de « redéveloppement urbain », ont été réalisés systématiquement de manière « table rase » sans réfléchir au côté social et à d'autres manières susceptibles de conserver la structure urbaine existante. Les logements neufs ont été construits sous forme de grands ensembles (*apate-danjis*) et ils n'ont pas été en général accessibles à tout le monde en raison de leur haut prix immobilier. L'amélioration physique par la rénovation urbaine n'était pas, par conséquent, une solution permettant de répondre aux problèmes de la crise du logement que subissaient de nombreuses populations précaires, telles que les populations à faible revenu. Dans ce contexte, il était nécessaire de compléter le côté social de la loi du redéveloppement urbain de 1976. Ainsi, le gouvernement a établi la loi sur la mesure temporaire pour l'amélioration des conditions d'habitation pour les habitants à faible revenu[288] en 1989 et a lancé le « programme d'amélioration de la condition d'habitation ». Ce programme a opté pour des moyens de réparation plutôt que ceux de démolition entière de la zone concernée. En outre, contrairement aux programmes de redéveloppement et de reconstruction qui ont été impulsés par les acteurs privés, le secteur public, comme l'État ou les collectivités territoriales, a joué le rôle de promoteur[289]. Concentrés sur la rentabilité des projets (s'agissant du profit du développement), les projets de redéveloppement urbain et de reconstruction des logements ont plutôt provoqué les problèmes comme la difficulté de reloger les populations défavorisées qui subissaient la mauvaise condition d'habitation dans le quartier en difficulté[290]. C'est-à-dire que le programme d'amélioration de la condition d'habitation a complété les programmes de rénovation existants en renforçant le rôle du public.

---

285 Loi nº 2968 sur le redéveloppement urbain du 31 décembre 1976, en vigueur du 1er juillet 1977.

286 Y. Jeong et J. Park, 2012, p. 105.

287 *Ibid*., p. 106.

288 Loi nº 4115 sur la mesure temporaire pour l'amélioration des conditions d'habitation pour les habitants à faible revenu du 1er avril 1989, en vigueur du 2 juillet 1989.

289 T. Kim et M. Kang, 2013, p. 9.

290 Y. Jeong et J. Park, *op. cit.*, p. 106.

b) La réforme des politiques de rénovation urbaine et le programme de « *New town* »

Ayant été construits et offerts, depuis les années 1970, par l'appui de la loi sur la promotion de la construction de logements de 1972 dans le processus d'urbanisation et d'industrialisation, les *apate-danjis*, logements collectifs en forme de grands ensembles, sont devenus vétustes et dégradés[291]. Cette situation présente des similitudes avec des difficultés rencontrées par les grands ensembles en France[292]. De plus, certains quartiers, ayant été construits sans plan après la guerre, des grandes villes ont perdu leurs fonctions urbaines à cause du manque d'infrastructures et du vieillissement des bâtiments. Dans ce contexte, bien qu'il soit nécessaire d'intervenir pour la rénovation de ces quartiers, la complexité du pilotage de la rénovation a rendu difficile l'amélioration de l'environnement urbain sur les territoires concernés. En effet, chaque programme de rénovation urbaine s'est déroulé en visant des objectifs similaires mais en suivant des cibles. Par conséquent, plus systématique et cohérente pour atteindre les objectifs de la rénovation urbaine, une loi unique[293], dite loi sur l'amélioration urbaine, a fusionné d'autres lois antérieures à partir de 2003[294].

Dans le cadre de cette loi, les projets de rénovation urbaine ont été définis en se divisant en quatre : le programme d'aménagement de l'environnement urbain, celui de redéveloppement urbain, celui d'amélioration de la condition d'habitation et celui de reconstruction des logements. Avec un principe de « développement à partir du plan élaboré »[295], dorénavant, il était obligé, avant de lancer des opérations de rénovation urbaine, d'établir d'avance le « plan de base d'entretien et d'amélioration des zones urbaines et des conditions d'habitation » pour les maires de Séoul, de six villes métropolitaines et des villes ayant plus de cinq cent mille populations[296]. Le fondement juridique a été ainsi posé afin de réaliser de façon plus efficace et cohérente des programmes de rénovation urbaine dans le cadre du plan global à long terme.

---

291 Haud Architectes, 2015, p. 23.

292 En faisant l'objet des politiques de rénovation urbaine dans tous les deux pays (I. Bong et D. Kim, 2003, p. 36).

293 Loi nº 6852 sur l'entretien et l'amélioration des zones urbaines et des conditions d'habitation du 30 décembre 2002, en vigueur du 1er juillet 2003

294 Le programme de redéveloppement du centre-ville, des usines, des logements et des marchés selon la loi du redéveloppement urbain ; Le programme d'amélioration de la condition d'habitation selon la loi sur la mesure provisoire pour l'amélioration des conditions d'habitation pour les habitants à faible revenu ; Le programme de reconstruction des logements selon la loi sur la promotion de construction des logements (T. Kim et M. Kang, *op. cit*., p. 12).

295 Les maires sont obligés d'établir un schéma directeur décennal, « le plan de base d'entretien et d'amélioration des zones urbaines et des conditions d'habitation » (L'article 3, Loi nº 6852, *op. cit.*).

296 Haud Architectes, *op. cit*., p. 23.

Tableau 4. Changement du système de la rénovation urbaine (avant et après de l'année 2002)

<table>
<tr><th>Lois appliquées avant l'année de 2002</th><th>Programmes lancés</th><th></th><th>Programmes lancés d'amélioration urbaine</th><th>Loi créée en 2002</th></tr>
<tr><td rowspan="4">loi sur le redéveloppement urbain (1976)</td><td>Programme de redéveloppement du centre-ville</td><td rowspan="3">➔</td><td rowspan="3">Programme d'aménagement de l'environnement urbain</td><td rowspan="5">loi sur l'entretien et l'amélioration des zones urbaines et des conditions d'habitation (dite loi de l'amélioration urbaine)</td></tr>
<tr><td>Programme de redéveloppement des usines</td></tr>
<tr><td>Programme de redéveloppement des marchés</td></tr>
<tr><td>Programme de redéveloppement des logements</td><td>➔</td><td>Programme de redéveloppement urbain</td></tr>
<tr><td>loi sur la mesure temporaire pour l'amélioration des conditions d'habitation pour les habitants à faible revenu (1989)</td><td>Programme d'amélioration de la condition d'habitation</td><td>➔</td><td>Programme d'amélioration de la condition d'habitation</td></tr>
<tr><td>loi sur la promotion de construction des logements (1972)</td><td>Programme de reconstruction des logements</td><td>➔</td><td>Programme de reconstruction des logements</td><td></td></tr>
</table>

Source : Haud Architectes, 2003, p. 2.

Par ailleurs, en 2002, la ville de Séoul a lancé le « programme de *New town* » sous le slogan politique de l'amélioration de la vie citoyenne et la résolution des problèmes liés aux déséquilibres du développement urbain entre *Gangbuk* (partie nord du fleuve *Han*) et *Gangnam* (partie sud du fleuve *Han*) dans son territoire. Ce programme a visé à trouver la réponse aux problèmes du mitage et de la spéculation qui ont résulté du système de redéveloppement, dirigé par le privé, insistant sur la seule construction de logements sans considérer l'amélioration ou la construction supplémentaire des infrastructures répondant aux besoins des zones concernées[297]. Le programme existant de rénovation urbaine qui s'appliquait aux petites zones n'a pas pu assurer l'amélioration des infrastructures car le périmètre d'une zone désignée n'a inclus qu'un *apate-danji* ou un quartier résidentiel excluant même des voies de communication entre des quartiers (de commerce, d'affaire, etc.). Ayant pour objectif de développer les infrastructures urbaines et d'améliorer l'environnement résidentiel dans un grand

[297] Y. Jeong et J. Park, *op. cit.*, p. 109.

secteur, le *New town* est donc considéré comme un projet de rénovation totale, géré dans une logique de coopération du secteur public et du secteur privé. Dans ce contexte, la ville de Séoul a adopté une nouvelle approche de rénovation ciblant les grands secteurs qui regroupent des « zones de vie ». En effet, la superficie moyenne d'un secteur de *New town* était 92 hectares qui correspondaient à superficie totale de 21 zones de redéveloppement (en moyenne 4.37 hectares)[298]. La ville de Séoul a désigné 26 secteurs au total : trois secteurs pilotes de *New town* en 2002, douze secteurs de deuxième *New town* en 2003 et onze secteurs de troisième *New town* entre 2005 et 2007.

Tableau 5. Les types de projets d'amélioration urbaine et les conditions d'habitation ciblées

Programmes	Objectifs et cibles
Programme d'aménagement de l'environnement urbain	Améliorer les équipements publics et ménager certains terrains et bâtiments pour la revitalisation des fonctions urbaines et l'utilisation efficace des espaces urbains dans les quartiers industriels ou commerciaux.
Programme de redéveloppement urbain	En offrant les équipements publics nécessaires, rénover les quartiers là où les infrastructures sont mauvaises et là où les logements vétustes se concentrent.
Programme d'amélioration de la condition d'habitation	Améliorer l'environnement urbain des quartiers en difficulté où les personnes à faible revenu vivent ensemble en groupe, où les infrastructures sont extrêmement défavorables et où de nombreux bâtiments vétustes et dégradés se situent.
Programme de reconstruction des logements	Rénover les quartiers où les logements sont vétustes mais les infrastructures sont en bon état. La plupart des quartiers concernés sont ceux de *danji*, grands ensembles.

Source : Y. Jeong et J. Park, *op. cit.*, p. 108.

Le programme de *New town* a commencé par la désignation des secteurs pilotes sans appui juridique. Un an après, en 2003, la ville de Séoul a adopté un règlement municipal[299] pour soutenir la politique de *New town* dans le cadre juridique. Cependant, il y avait toujours des problèmes de l'incohérence à la loi supérieure, la loi sur l'entretien et l'amélioration des zones urbaines et des conditions d'habitation de 2002 qui n'a pas pu permettre la désignation des « grandes » secteurs et le développement des infrastructures urbaines[300]. Ainsi, il était nécessaire de créer une loi qui pourrait soutenir le projet de rénovation totale dans un grand périmètre. Après l'établissement de la loi de

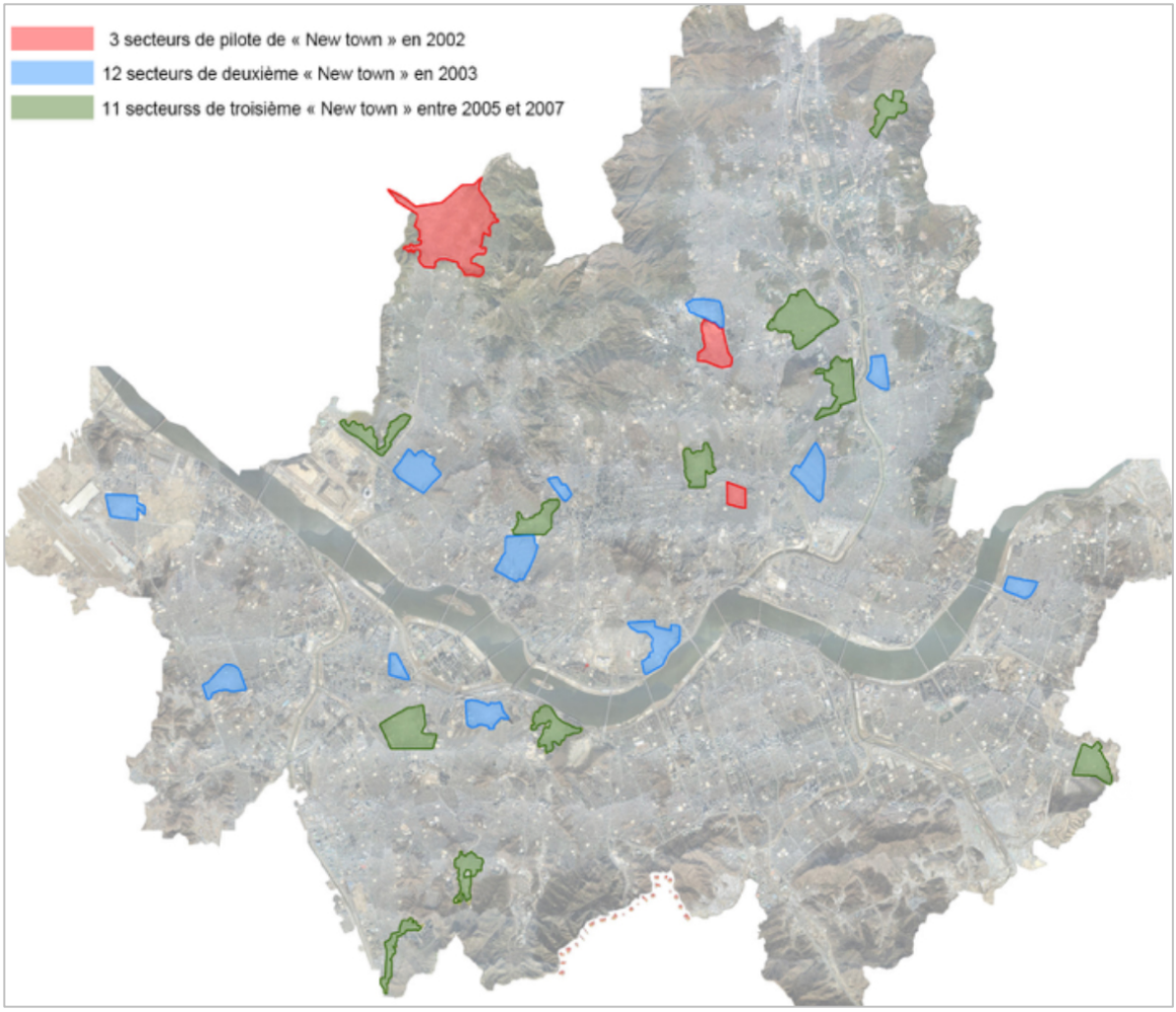
[298] Y. Nam et J. Kim, *op. cit.*, p. 122.

[299] Règlement nº 4065 sur l'aide pour le développement équilibré des territoires de la ville métropolitaine de Séoul du 15 mars 200, en vigueur du 15 mars 2003.

[300] Y. Jeong et J. Park, *op. cit.*, p. 110.

2005[301], dite la loi de la promotion urbaine, le programme de « *New town* » a été généralisé au niveau national avec le nouveau titre, le « programme de promotion du renouvellement urbain ».

Figure 1. Secteurs de *New town* à Séoul



Source : Archive des politiques de Séoul, *Programme de New town à Séoul*, 2015, [en ligne], disponible sur : <https://seoulsolution.kr/ko/node/3058>.

c) Les problèmes récurrents du système de « redéveloppement coopératif »

Après l'établissement des lois concernant la rénovation urbaine dans les années 1970, le gouvernement a testé plusieurs systèmes de rénovation[302] mais ces types de rénovation ont eu une

[301] Loi spéciale nº 7834 pour la promotion du renouvellement urbain du 30 décembre 2005, en vigueur du 1er juillet 2006.

[302] Les systèmes de « redéveloppement autonome » (par le financement personnel), de « redéveloppement par le prêt international » (les habitants devaient emprunter de l'argent pour les travaux), de « redéveloppement par la consignation » (le gouvernement a confié le projet de redéveloppement à l'entreprise de construction), etc. (Y. Jeong et J. Park, *op. cit.*, p. 105).

limite fondamentale : les politiques de rénovation étaient caractéristiques d'un service public visant à l'amélioration de l'environnement urbain des quartiers dégradés mais, sans subventionner les projets de rénovation, le gouvernement et la ville de Séoul ont seulement piloté la rénovation urbaine en désignant les zones de rénovation et en dirigeant les opérations[303]. De plus, les habitants étaient responsables du financement des travaux de rénovation selon un principe « d'autonomie ». Pourtant, à cette époque-là, il n'y avait pas encore d'habitants en capacité de payer pour la rénovation de leurs logements dans le cas des systèmes de « redéveloppement autonome » et de « redéveloppement par le prêt international ». Le système de « redéveloppement par la consignation » a été inventé pour soulager la difficulté du financement mais il n'a pas non plus marché en raison des conflits entre les habitants et l'entreprise de construction à propos des profits de développement. C'est pourquoi ces systèmes de rénovation n'ont pas incité les habitants à rénover « volontairement » leurs logements[304]. Par ailleurs, depuis le début des années 1980, en raison des jeux asiatiques en 1986 et des jeux olympiques en 1988, il était nécessaire de trouver une solution efficace et de grande ampleur pour la rénovation urbaine. Dans ce sens, le gouvernement a adopté un nouveau système de rénovation urbaine, celui de « redéveloppement coopératif ».

Ayant été appliqué depuis 1983, ce système est largement utilisé pour tous les projets de « redéveloppement », « reconstruction » et notamment « *New town* » jusqu'à aujourd'hui. C'est un moyen de rénovation urbaine dirigée par le secteur privé et qui minimise l'intervention publique. L'autorité administrative, l'État ou les collectivités territoriales, n'occupe que la place de décideur qui peut décider des projets de rénovation en désignant les zones d'opérations. Monté par les propriétaires du terrain ou du bâtiment dans la zone ou le secteur de rénovation, le « syndicat d'habitants » devient le promoteur travaillant en coopération avec l'entreprise de construction. Le système de « redéveloppement coopératif » est littéralement basé sur la coopération entre le syndicat qui offre des terrains et l'entreprise qui offre la technologie et le capital d'opération. Il s'inscrit dans une logique de privatisation dans le cadre de « l'individualisme possessif[305] »[306]. L'essentiel de ce système s'appuie donc sur l'augmentation du coefficient d'occupation des sols afin d'élever les densités. Ainsi, les membres du syndicat reçoivent leur nouvel appartement en récompense de l'offre du terrain ou du bâtiment et l'entreprise de construction peut faire du bénéfice en vendant le reste des appartements.

---

303 Y. Nam et J. Kim, *op. cit.*, p. 122.

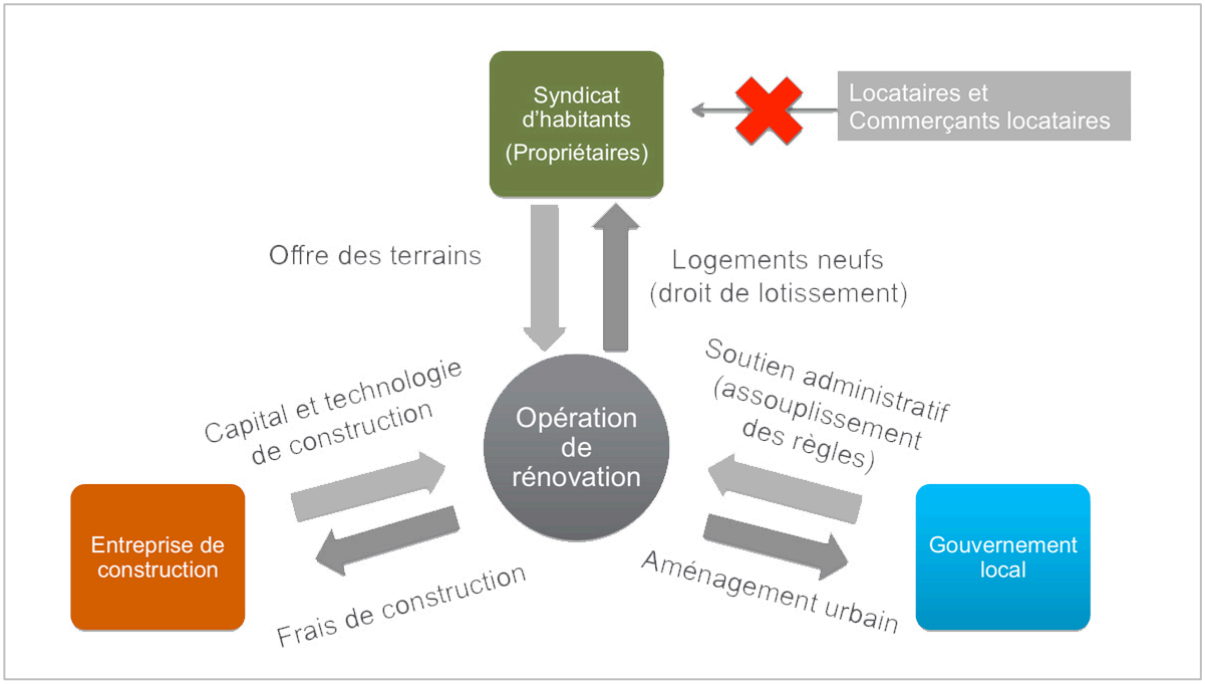
304 T. Kim et M. Kang, *op. cit*., p. 7.

305 Crawford Brough Macpherson, un professeur de science politique canadien, a défini l'individualisme possessif comme un fait que « l'individu n'est nullement redevable à la société de sa propre personne ou de ses capacités, dont il est au contraire, par essence, le propriétaire exclusif ». C'est-à-dire « qu'on attribue rétrospectivement à la nature même de l'individu les rapports de propriété qui avaient alors pris une importance décisive pour un nombre grandissant de personnes, dont ils déterminaient concrètement la liberté, l'espoir de se réaliser pleinement. L'individu, pense-t-on, n'est libre que dans la mesure où il est propriétaire de sa personne et de ses capacités » (C. B. Macpherson, 1971, p. 13).

306 D. Lee, 1993, p. 282.

De plus, le secteur public a obtenu une transformation des quartiers concernés sans en supporter des frais[307].

Figure 2. Schéma structurel du système de redéveloppement coopératif



Dirigés par le secteur public, avec les moyens injonctifs durant les années 1970 et début des années 1980, plusieurs programmes de rénovation de type « table rase » ont suscité l'opposition des habitants à la démolition de leurs logements vétustes dans un quartier concerné en raison des problèmes de l'indemnisation. Afin de régler une telle situation en confiant au secteur privé la responsabilité de la direction de rénovation, le gouvernement a créé ce système de « redéveloppement coopératif » parallèlement à l'amendement du « décret de redéveloppement urbain » en 1983, lié à l'aménagement des terrains domaniaux ou publics, occupés illégalement, et logements illégaux en évitant des frictions directes avec les habitants[308]. Le système de « redéveloppement coopératif » s'est appliqué pour la première fois au secteur de Cheonho-1 à Séoul[309].

Malgré l'accélération des programmes de rénovation urbaine et l'amélioration de l'offre des logements, de nombreux problèmes ont émergé. Certains membres de syndicats de propriétaires, incapables de payer des frais supplémentaires en raison de l'appréciation de la valeur des

[307] S. Ko et al., 2016, p. 107.

[308] D. Lee, *op. cit.*, p. 283.

[309] Le projet de « redéveloppement » de cette zone a été entamé le 26 septembre 1983. Après la démolition de 114 logements illégaux, les 479 logements ont été construits en forme de grands ensembles. Les 377 membres du syndicat ont été lotis et le reste, 102 logements, a été vendu (S. Ko et al., *op. cit.*, p. 107).

appartements neufs qui était devenue supérieure à celle des terrains ou bâtiments offerts, étaient obligés de partir de leur quartier en vendant leur « droit de lotissement » qui leur était payé par l'entreprise au prix du terrain. Les locataires, quant à eux, n'ont pas pu bénéficier d'une opération de rénovation urbaine, voire ils ont été expulsés sans compensation. Cette circonstance a souvent produit des conflits sociaux comme l'accident de Yongsan de 2009. Le système de « redéveloppement coopératif » présentait un problème, celui de provoquer le mitage et la spéculation, en poursuivant la rentabilité, dans la seule logique économique, il fut notamment la cause de l'augmentation excessive du coefficient d'occupation des sols afin de maximiser des profits[310].

I-3.4. Changement de paradigme de la rénovation urbaine : du redéveloppement à la régénération urbaine

La société coréenne a connu une forte croissance urbaine, parallèlement à son industrialisation, pendant presque cent ans. Afin de répondre aux besoins résultant de l'augmentation démographique, de nombreuses politiques urbaines se sont focalisées sur le développement quantitatif en construisant de nouveaux quartiers et des villes nouvelles dans ou autour de grandes villes, notamment Séoul. Cet étalement urbain a provoqué non seulement le mitage à la périphérie des grandes villes et la spéculation immobilière mais aussi la désertification du centre-ville en raison de la diminution des populations, des services, du vieillissement physique du bâti et de la perte des fonctions urbaines. Les déséquilibres sociaux et spatiaux ont produit des problèmes socio-urbains qui déboucheront sur des conflits urbains. C'est pour cela que la rénovation urbaine s'est orientée vers la régénération urbaine dans le contexte coréen.

Par ailleurs, depuis la fin des années 1960, la rénovation urbaine a été lancée afin d'améliorer l'environnement résidentiel par la résorption des bidonvilles. Elle a opté pour des formes de « redéveloppement » en visant au changement physique par la mise en œuvre en 1976 de la « loi sur le redéveloppement urbain ». De plus, après la création du système de « redéveloppement coopératif » dans les années 1980, les acteurs concernés ont commencé à poursuivre un seul but, la rentabilité du redéveloppement dans une logique de « démolition-reconstruction ». En outre, la plupart

---

310 Le coefficient d'occupation des sols est passé de 180 % dans les années 1980 à 400 % dans la seconde moitié des années 1990 (Y. Nam et J. Kim, *op. cit.*, p. 123).

* Le C.O.S est la surface de plancher maximale autorisée. L'exemple du calcul en Corée du Sud : Si le C.O.S de la zone est de 150 % et la surface de terrain est de 1000 m^2, on obtient la surface de plancher maximale en multipliant la surface de terrain. Donc, dans cet exemple, on est autorisé à construire maximalement de 1500 m^2.

des logements construits dans ce cadre ont été des *apate-danji*s (grands ensembles) construits selon un modèle très uniforme[311].

Des programmes de redéveloppement dans le cadre de la rénovation urbaine ont joué un rôle important pour améliorer l'environnement urbain et les conditions résidentielles en rénovant des logements vétustes dans les quartiers dégradés et en offrant certaines infrastructures. Pourtant, la hausse de la valeur immobilière après la réalisation du projet de redéveloppement a rendu réellement difficile le relogement de certains habitants (des locataires, mais aussi des propriétaires en difficulté) et des commerçants. Visant aux bénéfices économiques, le projet de « redéveloppement » a enfin généré certains problèmes comme des conflits entre les habitants ou la disparition des communautés locales. C'est la raison pour laquelle il a été nécessaire de modifier le paradigme de la rénovation urbaine.

a) Les problèmes et limites des politiques existantes de rénovation urbaine

Afin d'appliquer le principe de « développement à partir d'un plan élaboré », la « loi sur l'entretien et l'amélioration des zones urbaines et des conditions d'habitation (dite loi de l'amélioration urbaine) » a été établie à la fin de l'année 2002 en fusionnant des lois antérieures liées à la rénovation urbaine. Par la suite, l'établissement de la « loi spéciale pour la promotion du renouvellement urbain (dite loi de la promotion urbaine) » de 2005 a renforcé le programme de « *New town* » de la ville de Séoul. Cette loi garantissait la désignation de grands périmètres incluant plusieurs zones pour des programmes[312] de rénovation urbaine dans le cadre de la « loi sur l'entretien et l'amélioration des zones urbaines et des conditions d'habitation (dite loi de l'amélioration urbaine) ». Cette réforme des institutions avait pour objectif de limiter le mitage des zones non développées et la spéculation immobilière. Malgré ces efforts, de nouveaux problèmes sont fréquemment apparus dans presque tous les cas des projets de rénovation.

Même si la rénovation urbaine devait généralement prendre en compte divers aspects (urbains, sociaux, culturels, économiques, historiques, etc.), la plupart des projets de rénovation, sauf le programme d'aménagement de l'environnement urbain dans le cadre de la « loi sur l'entretien et l'amélioration des zones urbaines et des conditions d'habitation (dite loi de l'amélioration urbaine) », ont opté pour la logique « table rase », basée sur la seule amélioration de l'environnement physique. Dans presque tous les cas, la rénovation physique, à travers l'opération « démolition-reconstruction »,

311 Le taux d'*apate* est 59,9% sur les logements totaux (16 370 000 logements), Le recensement de 2015 (KOSTAT, [en ligne], disponible sur : <http://kostat.go.kr/portal/korea/kor_nw/3/index.board?bmode=read&bSeq=&aSeq=356062&pageNo=1&rowNum=10&navCount=10&currPg=&sTarget=title&sTxt=>).

312 En général, le programme de « redéveloppement » et celui de « reconstruction » parmi quatre programmes (voir le tableau 5. Les types de projets d'amélioration urbaine et les conditions d'habitation ciblées).

a provoqué la perte des « lieux de mémoire »[313] : la chute des communautés locales résidant depuis longtemps, voire la disparition de l'identité urbaine de chaque quartier concerné et la détérioration de leur caractère propre, historique, culturel, social, spatial etc.[314] De plus, les politiques de rénovation urbaine ont mis l'accent sur l'offre quantitative de logements, et donc leurs projets ont visé à construire des logements collectifs en forme de grand *apate-danji* en haute densité et grande hauteur après la démolition entière des quartiers désignés[315]. Le paysage urbain uniforme a donc résulté de la construction excessive des *apate-danjis* qui occupaient même des collines dans la ville. En outre, le système de rénovation urbaine s'est aussi déroulé dans une logique économique afin d'assurer des bénéfices de développement pour les acteurs concernés. S'appuyant sur la rentabilité, le développement par le privé a finalement produit la rareté des logements pour les populations des classes populaires. Surtout, appliquée par la loi spéciale de 2005 liée à « *New town* », la mesure de dérégulations a accéléré cette situation[316]. Par conséquent, les problèmes de relogement des habitants à faibles revenus et locataires sont devenus une cause principale des conflits entre les acteurs.

Dans une telle situation, plusieurs projets de redéveloppement et des projets de « *New town* » ont été annulés ou sont en fort ralentissement. Surtout, après la crise économique internationale de 2008, la conjoncture immobilière a stagné et certains habitants de plusieurs zones liées aux projets de « *New town* » ont demandé la révision des projets, voire l'annulation de désignation des secteurs et la dissolution des syndicats en raison de la chute des bénéfices de développement et l'inquiétude vis-à-vis de la hausse de nouveau frais[317]. En 2012, dix ans après sa création, le gouvernement a fait une base juridique permettant d'annuler le projet et la désignation de rénovation urbaine comme le « *New town* » en réformant la « loi sur l'entretien et l'amélioration des zones urbaines et des conditions d'habitation » de 2002. Ayant activement impulsé le programme de « *New town* », la ville de Séoul a officiellement annoncé l'échec de cette politique et a aussi proposé une stratégie de sortie pour régler la mauvaise situation autour des projets de « *New town* »[318]. Après l'enquête depuis 2012 (parue en 2014) sur la situation des projets de « promotion du renouvellement urbain », l'annulation des projets a commencé[319].

---

313 « Il s'agit de partir des lieux où une société consigne volontairement ses souvenirs ou les retrouve comme une partie nécessaire de sa personnalité » (P. Petitier, 1989, p. 103).

314 Y. Jeong et J. Park, *op. cit.*, p. 113.

315 C. Byeon, 2012, p. 5.

316 En particulier, dans le cas des redéveloppement (ou reconstruction) et la majorité des projets de *New town*, le taux de construction des logements de petite surface (moins de 85 m²) a été atténué de 80 % sur tous les logements construits par la loi de 2002 à 60 % par la loi de 2005 (*Ibid.*).

317 S. Seo et J. Yoon, 2015, p. 16.

318 C. Byeon, *op. cit.*, p. 8.

319 La ville de Séoul a désigné au total 35 secteurs (26 secteurs de *New town* et 9 secteurs de promotion du développement équilibré) entre 2002 et 2007. Parmi ces secteurs, six secteurs seulement ont fini leurs projets et le secteur de *Changsin-*

Tableau 6. Situation actuelle du projet dans les secteurs de promotion du renouvellement

	Secteurs	Date de désignation	Surface (m^2)	Note (nombre des zones demandées d'annulation sur zones totales)
3 secteurs pilotes de « *New town* » (2002)	Eunpyeong	23.10.02	3 492 421	Fin du projet en 2013 (-/3)
	Gileum	23.10.02	1 250 156	Annulation des zones (1/19)
	Wangsimni	23.10.02	336 601	- (-/4)
12 secteurs de deuxième « *New town* » (2003)	Donuimun	18.11.03	199 613	- (-/6)
	Hannam	18.11.03	1 110 205	- (-/8)
	Jeonnong et Dapsimni	18.11.03	905 877	- (-/7)
	Junghwa	18.11.03	510 517	Annulation des zones (1/5)
	Mia	18.11.03	979 780	Annulation des zones (1/10)
	Gajaeul	18.11.03	1 075 717	- (-/9)
	Ahyeon	18.11.03	1 088 004	Annulation des zones (1/9)
	Sinjeong	18.11.03	697 868	Annulation des zones (1/17)
	Banghwa	18.11.03	508 607	Annulation des zones (3/10)
	Noryangjin	18.11.03	736 824	- (-/10)
	Yeongdeungpo	18.11.03	226 479	Annulation des zones (7/26)
	Cheonho	18.11.03	412 571	Annulation des zones (3/8)
11 secteurs de troisième « *New town* » (2005-2007)	Jangwi	16.12.05	1 873 058	Annulation des zones (2/16)
	Sanggye	16.12.05	645 758	Annulation des zones (1/7)
	Susaek et Jeungsan	16.12.05	893 652	Annulation des zones (3/22)
	Bugahyeon	16.12.05	900 354	- (-/6)
	Siheung	16.12.05	721 416	- (-/7)
	Singil	16.12.05	1 469 405	Annulation des zones (1/17)
	Heukseok	16.12.05	869 963	Annulation des zones (1/13)
	Sillim	16.12.05	529 253	- (-/5)
	Geoyeo et Macheon	16.12.05	1 043 843	Annulation des zones (2/8)
	Imun et Hwigyeong	26.01.06	1 011 959	Annulation des zones (1/8)
	Changsin et Sungin	30.04.07	846 100	Annulation du **secteur** (7/14)
5 secteurs pilotes de « promotion du développement équilibré » (2003)	Cheongnyangni	18.11.03	370 844	- (-/5)
	Mia	18.11.03	478 599	Annulation des zones (5/22)
	Hongje	18.11.03	200 683	- (-/8)
	Hapjeong	18.11.03	297 998	Annulation des zones (3/10)
	Garibong	18.11.03	332 929	- (-/1)
4 secteurs pilotes de « promotion du développement équilibré » (2005-2006)	Guui et Jayang	16.12.05	385 352	Annulation des zones (4/11)
	Sangbong	16.12.05	505 596	Annulation des zones (4/12)
	Cheonho et Seongnae	16.12.05	275 528	Annulation des zones (8/18)
	Seun	26.10.06	438 585	- (-/9)
Total			27 622 115	(53/371)

Source : J. Kang et al., 2014.

Sungin a annulé sa désignation en 2013. Donc, au total, il a été demandé d'annuler 20 secteurs comprenant 53 zones, sauf le secteur *Changsin-Sungin* (voir le tableau 3) (J. Kang et al., 2014, p. 97).

b) Le changement de paradigme, vers la régénération urbaine

Les politiques urbaines ont cherché à soutenir le développement économique dans l'urbanisation et l'industrialisation et ont donc répondu aux besoins au milieu de ce processus en construisant des villes nouvelles et des complexes industriels, voire des logements nécessaires pour accueillir des populations immigrées. A partir des années 2010 et la fin de la période de haute croissance, la construction de l'environnement physique pour le développement urbain a commencé à s'arrêter. La stagnation du marché immobilier et la continuation de la basse croissance de l'économie nationale ont révélé la limite du système existant de rénovation urbaine, de type « table rase ». De plus, le faible taux de natalité et le vieillissement de la population ont provoqué la fin de l'offre quantitative des logements. Le changement de cette condition économique et sociale a affecté le paradigme de la rénovation urbaine dans la société coréenne[320].

Les politiques urbaines coréennes ont cherché à se concentrer sur le volet spatial tandis que l'intérêt sur le côté non-spatial, comme la communauté locale et le lieu, constituait aussi d'autres points importants dans leur application. Apparu depuis le début des années 1980, la théorie de l'espace social s'intéresse à un « lieu » pour la vie quotidienne et sociale en reconnaissant que la ville est non seulement un espace physique mais aussi un espace social. Par la suite, elle a pour objectif de conduire à étudier le processus de la production sociale d'un lieu et la relation entre les lieux et les gens[321]. En effet, pour un projet urbain, une ville est considérée comme un corps organique et les lieux typiques de la socialisation comme des rues ou équipements publics se réfléchissent dans la conception urbanistique. Jusqu'à aujourd'hui, les politiques urbaines, notamment celles de rénovation urbaine, se sont focalisées sur le changement physique. Cette approche a été efficace dans une certaine mesure mais il faudrait se tourner vers une nouvelle orientation de la rénovation urbaine dans ce temps où la société coréenne a déjà beaucoup changé et est devenue plus complexe. En ce sens, de nombreux professionnels ont perçu un changement de paradigme en raison de l'amélioration des politiques de rénovation. Par conséquent, le gouvernement a proposé certaines stratégies en établissant un nouveau principe, celui de « régénération urbaine avec la priorité aux lieux et aux Hommes »[322]. Il devait respecter trois axes stratégiques.

Premièrement, les politiques de régénération urbaine devraient se dérouler de façon « globale » en suivant ce principe. La dégradation des quartiers urbains n'a pas résulté du seul vieillissement physique des quartiers et des logements mais des problèmes complexes à partir des situations sociales et économiques (comme le chômage, le vieillissement de société, la puériculture,

320 T. Kim et M. Kang, *op. cit*., p. 40.

321 S. Lee et J. Hwang, 2013, p. 400.

322 MOLIT et KURC, 2014, p. 11.

l'éducation, la santé, la sécurité etc.). Il s'agissait d'un moyen global de régénération urbaine qui pourrait inclure non seulement l'amélioration physique mais aussi celle de divers domaines : social, économique, culturel etc.[323]. Deuxièmement, les habitants devraient être impliqués dans les projets de régénération urbaine. Ainsi, dans des systèmes existants de rénovation urbaine, notamment celui de redéveloppement coopératif, les propriétaires ont pu participer au projet en montant le syndicat d'habitants, cependant les locataires des logements et commerces ne se sont pas impliqués dans le processus de la rénovation urbaine. Donc, il a fallu imposer un nouveau fondement juridique assurant que tous les habitants pourraient participer au projet de régénération urbaine de leur quartier[324]. Troisièmement, le rôle du public devait être renforcé dans le processus des projets de régénération urbaine. Dans les politiques précédentes, le gouvernement et les collectivités territoriales étaient seuls à décider et à désigner les secteurs de rénovation même si la rénovation urbaine avait un caractère plutôt public. Ce système a produit de nombreux problèmes car des projets de rénovation dirigés par le privé se sont focalisés sur des bénéfices économiques sans réfléchir à l'amélioration du volet social et culturel d'un quartier. Par conséquent, le système de gouvernance coopérative se construira entre le public (gouvernement et collectivités territoriales) et le privé (habitants et entreprises de construction) afin d'assurer l'équilibre entre les différents acteurs[325].

De nombreux chercheurs et professionnels ont beaucoup discuté à propos de ces problématiques et stratégies. De plus, la société civile a aussi participé à ce débat avec des populations coréennes qui ont déjà connu certains conflits socio-urbains au cours des opérations de redéveloppement ou *New town*. Finalement, ce mouvement de la société coréenne a incité la création de la loi spéciale pour la promotion et le soutien de la régénération urbaine en 2013.

323 S. Lee et J. Hwang, 2013, p. 401.

324 W. Baek, 2013, p. 43.

325 T. Kim et M. Kang, *op. cit*., p. 42.

I-4. Comment articuler : enjeux urbains et enjeux sociaux ?

De nos jours, au fur et à mesure de l'urbanisation et du développement urbain, plus de la moitié de la population mondiale vit dans les villes. La ville est devenue le symbole de la prospérité économique, de la liberté politique et de la diversité sociale. En outre, le progrès de l'urbanisation devrait permettre de se libérer de la pauvreté, de la discrimination des classes et de l'inégalité des chances. Cependant, de nombreuses situations d'inégalité sont encore observées dans les sociétés urbaines du monde entier et de très nombreux individus connaissent une exclusion sociale et une ségrégation spatiale plus ou moins importante. Dans cette situation, le changement de paradigme est naturellement demandé pour le devenir des villes.

En octobre 2016, la Conférence d'Habitat III des Nations Unies a eu lieu à Quito en Équateur. L'ONU Habitat III a adopté la « Déclaration de Quito sur les villes et les établissements humains viables pour tous » qui proposait un nouveau programme pour les villes, en élargissant l'éventail de leur intérêt, allant des préoccupations résidentielles aux problèmes urbains[326]. Il s'agissait de renforcer des droits sociaux et de changer l'orientation du développement urbain pour équilibrer le rapport entre le volet urbain et le volet social[327]. Cette vision mondiale figure dans les principes de nouveau programme pour les villes :

> « *(a)* Ne pas faire de laissés-pour-compte et, dans cette optique : mettre fin à la pauvreté sous toutes ses formes et dans toutes ses dimensions, notamment en éliminant l'extrême pauvreté ; garantir l'égalité des droits et des chances, la diversité socioéconomique et culturelle et l'intégration dans l'espace urbain ; améliorer les conditions de vie, l'éducation, la sécurité alimentaire et la nutrition, la santé et le bien-être, et notamment mettre un terme aux épidémies de sida, de tuberculose et de paludisme ; garantir la sécurité et éliminer la discrimination et toutes les formes de violence ; favoriser un accès sûr et égal pour tous de façon à assurer la participation du public ; et garantir, pour tous, un accès égal aux infrastructures physiques et sociales et aux services de base, ainsi qu'à un logement adéquat et d'un coût abordable ; [...]. »[328].

Les deux pays se placent également au milieu de cet agenda. Depuis plusieurs années, ils connaissent des problèmes socio-urbains, notamment l'exclusion sociale et la ségrégation spatiale, résultant de l'industrialisation et de l'urbanisation, bien que de nombreuses actions publiques soient intervenues à plusieurs reprises dans le cadre politique. Cependant, si certaines politiques possédaient

326 Nations Unies, 2017, p. 3.

327 J. Kim, 2017, p. 5.

328 Nations Unies, *op. cit.*, p. 8.

vraisemblablement un objectif lié à l'amélioration sociale, les résultats n'ont malheureusement pas pu répondre aux attentes. Ce fut particulièrement le cas sur la plupart des opérations de rénovation urbaine qui se sont focalisées sur le changement physique au détriment du volet social. Dans le cas français, les programmes de rénovation urbaine, de l'HVS au PNRU, ont adopté une approche plutôt urbanistique en considérant que l'urbain peut transformer le social[329]. Cette logique s'est nettement concrétisée par le lancement du PNRU. En Corée du Sud, jusqu'à fin des années 1990, l'approche sociale ne faisait pas partie des politiques de rénovation. En effet, la plupart des opérations de rénovation (redéveloppement urbain, reconstruction des logements, etc.), ont été dirigées par le secteur privé, plutôt que par le secteur public, en mettant en avant la logique économique. Ce phénomène a aggravé une situation sociale déjà dégradée dans certains quartiers. Avec un tel constat, il était nécessaire de changer le paradigme de la rénovation urbaine.

Dans les années 2010, les deux pays sont face à un nouveau défi en établissant les dispositifs juridiques, la « loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine »[330] en France ainsi que la « loi spéciale pour la promotion et le soutien de la régénération urbaine » en Corée du Sud. Trouver une nouvelle orientation pour la politique et répondre plus adéquatement aux besoins actuels de la société est fortement lié aux évolutions politiques et au sens donné à l'intervention publique. Il s'agit de l'articulation entre le volet social et le volet urbain. Ces deux lois compléteront la dimension sociale des politiques urbaines précédemment négligées et guideront une nouvelle orientation pour le devenir des villes. La ville est un lieu dynamique reflétant la vie et l'activité des populations et elle change sans cesse. Les politiques urbaines devraient donc régulièrement être remises à jour[331].

I-4.1. L'évolution des politiques de deux pays : des processus similaires mais différents

Considérée comme l'un des premiers pays auxquels la révolution industrielle s'est étendue dans le continent, la France connaît le processus de l'industrialisation depuis le XIXème siècle. Cette industrialisation a produit aussi bien la modernisation que le développement économique du pays. Pourtant, la forte concentration des populations dans les villes a également provoqué de nombreux problèmes socio-urbains, notamment celui du logement qui s'est aggravé en raison de la pénurie et de l'obsolescence des logements à la fin de la Seconde Guerre mondiale. Pour répondre à ces besoins, la

329 CES de l'ANRU, 2013, p. 47.

330 Loi nº 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, JORF nº0045 du 22 février 2014.

331 ORIV, 2009, p. 3.

construction de grands ensembles a été décidée et a surtout concerné les banlieues des villes[332]. Par ailleurs, ayant été l'un des pays les plus pauvres du monde dans les années 1950, en raison de la colonisation et de la guerre de Corée, la Corée du Sud a commencé à ouvrir la voie à l'industrialisation à partir des années 1960. A cette époque, la plupart des politiques nationales ont prioritairement visé le développement économique du pays à travers l'industrialisation. Depuis cette époque, de nombreuses populations rurales se sont déplacées vers les villes afin de chercher du travail. L'urbanisation s'est de plus en plus accélérée. Pour accueillir ces nouveaux arrivants, la construction de logements de grande ampleur s'est développée avec la construction de villes satellites en exploitant des terrains à bâtir.

Les deux pays se trouvaient confronter à une crise du logement d'après-guerre. Le gouvernement français a lancé un programme de rénovation des centres villes, notamment des îlots insalubres parisiens, dans lesquels il existait de nombreux logements anciens, vétustes et insalubres[333]. Ainsi, pour reloger les habitants de ces quartiers, la construction de grands ensembles s'est logiquement effectuée en banlieue des villes. Néanmoins, la question des taudis, voire des bidonvilles en centre-ville restait une préoccupation des politiques urbaines[334]. De son côté, le gouvernement coréen a décidé de rénover ces sites en construisant, à proximité de grande ville, une ville nouvelle qui serait destinée au relogement des habitants des centres-villes. Dans cette situation d'urgence, la qualité des logements n'a pas été considérée comme importante par rapport à la quantité de logements offerts. Après quelques décennies, les logements ainsi construits sont devenus la nouvelle cible de la politique de rénovation urbaine. En France, à partir des années 1970, plusieurs programmes de rénovation, de celui de HVS au PNRU, ont été lancés au nom de la politique de la ville. En Corée du Sud, en 1973, la création de la « loi sur la mesure temporaire pour la promotion de l'amélioration des logements » a déclenché la politique de rénovation urbaine. En outre, après l'adoption du système de redéveloppement coopératif en 1983, les opérations de rénovation urbaine ont commencé à être dirigées par le secteur privé.

En général, la rénovation urbaine a pour objectif d'améliorer la qualité de l'environnement de l'habitat et de la vie quotidienne des habitants. Malgré une intention d'intervention sociale, dans les faits, les résultats sont parfois évalués négativement en raison de la primauté de l'aspect urbain au détriment de l'aspect socio-économique. En se basant sur ce constat, la rénovation urbaine est-elle incapable de répondre aux problèmes sociaux émanant de l'urbanisation ? Quels sont les apports et les limites des projets de rénovation urbaine ? Comment le volet social peut-il s'articuler avec le volet urbain dans le processus des opérations de rénovation urbaine ?

---

332 A. Fourcaut, 2006/3, p. 12.

333 R. Epstein, In : F. Desage, C. Morel-Journel, V. Sala Pala (dir.), 2014, pp. 337-338.

334 *Ibid.*

a) L'intervention urbaine peut-elle transformer le volet social ?

L'urgence face à la crise du logement a imposé aux gouvernements de produire un grand nombre de logements. A partir des années 1970 et jusqu'à aujourd'hui, la construction des logements a continué, en rénovant les zones des logements vétustes en Corée du Sud et les quartiers de grands ensembles d'habitat social en France. Dans la situation du développement économique et urbain, le gouvernement sud-coréen a lancé de nombreuses politiques urbaines qui devraient encourager la construction des logements afin de répondre à l'augmentation explosive des populations urbaines qui a eu lieu jusqu'aux années 1990. De plus, dirigée par le secteur privé au nom du programme de redéveloppement urbain ou de reconstruction des logements et dans une logique économique, la rénovation urbaine s'est concentrée sur la construction des *apate-danjis* sans considérer les problèmes socio-économiques pourtant prévisibles. En France, la construction des grands ensembles s'est déployée dans le processus de rénovation urbaine gaulliste dans une programmation quinquennale de construction avec l'objectif de « mettre en service 300 000 nouveaux logements HLM par an »[335]. Considérés comme des produits de l'urbanisme moderne et fonctionnel en développant la préfabrication industrielle, les grands ensembles étaient indispensables pour répondre aux besoins réels en logement de cette époque. Pourtant, 20 ans après sa construction, les quartiers de grands ensembles sont devenus l'objet d'interventions publiques dans le cadre de la politique de la ville.

La rénovation urbaine française a pour objectif d'améliorer aussi bien la condition urbaine que la condition sociale des quartiers de grands ensembles en passant « de l'incarnation du progrès et de la modernité à celle de la relégation »[336]. Malgré plus de 30 ans d'actions publiques, du programme de HVS au PNRU, les résultats concernant le développement social se sont toujours avérés limités en raison d'un objectif principal centré sur l'intervention physique et urbaine. Si la loi Borloo a défini les objectifs et les champs sur lesquels intervenir, certains objectifs, notamment sociaux, n'ont pas été atteints[337]. En ce sens, certaines limites ont parallèlement été observées. Premièrement, les conditions de vie des habitants n'ont pas été améliorées par rapport à l'amélioration du bâti. Deuxièmement, la mixité sociale n'a pas été suffisante au regard des enjeux de mobilité résidentielle. Les projets de rénovation urbaine ont été conçus à l'échelle d'un quartier et non celle plus vaste d'une ville ou d'une

335 R. Dormois, *op. cit*., p. 90.

336 B. Allen et M. Bonetti, 2013, p. 21.

337 Le revenu fiscal moyen par unité de consommation des ménages en ZUS était de 56 % de celui des ménages de leurs unités urbaines en 2007, contre 58 % en 2002. La pauvreté demeurait 2,4 fois plus élevée en ZUS qu'ailleurs. Le taux de chômage était de 18,6 % (9,2 % en moyenne nationale) en 2009 par rapport à 17,2 % (8,1 %) en 2002. (Source : ONZUS) (R. Epstein, 2011/1, p. 208).

agglomération[338]. Pour autant, cela ne signifie pas que l'intervention urbaine et physique a seulement généré un résultat négatif, voire l'échec de la rénovation urbaine. Selon le rapport du CES de ANRU, la transformation du cadre de vie, lié à l'habitat, aux équipements et à la voirie, était jugée la plus visible dans les apports du PNRU. Les habitants relégués des quartiers en difficulté pourraient dorénavant vivre dans un habitat rénové et un environnement urbain amélioré. Le changement physique a aussi pu permettre une requalification patrimoniale du parc de logements sociaux pour les bailleurs. En outre, au-delà des transformations sur le bâti, le PNRU a apporté une évolution de la procédure des opérations comme des modes de gouvernance et de partenariat[339].

Quant à elle, en Corée du Sud, les opérations de rénovation urbaine se sont focalisées plus fortement sur la transformation physique qu'en France. En effet, la rénovation urbaine coréenne se déroulait dans une logique économique, au nom du redéveloppement urbain ou de la reconstruction des logements dans le cadre de la « loi sur l'entretien et l'amélioration des zones urbaines et des conditions d'habitation » et du *New town* basé sur la « loi spéciale pour la promotion du renouvellement urbain ». La plupart des programmes de rénovation urbaine ne sont déterminés que par des critères physiques tels que le vieillissement des immeubles, la vétusté des logements, la dégradation physique des quartiers, etc., sans aucune considération pour les facteurs socio-économiques[340]. En ce sens, les opérations de rénovation urbaine mises en œuvre en Corée du Sud sont, essentiellement, un projet de développement pour l'amélioration de l'environnement urbain et de l'investissement immobilier et non un projet de rénovation urbaine intégrée, englobant les aspects sociaux, culturels, et économiques[341]. En outre, l'objectif de la rénovation urbaine est centré sur la construction de logements neufs. Ainsi, afin d'atteindre l'objectif d'une construction des logements à court terme, des opérations de rénovation urbaine se déroulent sous le système de démolition-reconstruction. Dans ce processus, des problèmes récurrents apparaissent[342] : l'instabilité résidentielle, les expulsions forcées des locataires, la difficulté de relogement des populations autochtones, l'augmentation du prix de l'immobilier et du prix du bail, etc. Par conséquent, en Corée du Sud, la transformation physique par la rénovation urbaine s'est nettement améliorée. Cependant, jusqu'à présent, la prise en compte des problèmes sociaux était encore insuffisante. Pour la prochaine étape de la rénovation urbaine coréenne, il faudrait davantage réguler ces problèmes.

---

338 CES de l'ANRU, 2011, p. 44.

339 *Ibid.*, p. 43.

340 Il y a quatre types de programmes de rénovation urbaine : le programme d'aménagement de l'environnement urbain, celui de redéveloppement urbain, celui de reconstruction des logements et celui d'amélioration de la condition d'habitation. Le dernier a seulement le critère socio-économique lors d'une désignation des zones de rénovation (Voir le tableau 3).

341 C. Byeon, *op. cit.*, p. 5.

342 Voir I-3.3 c) Les problèmes récurrents du système de « redéveloppement coopératif ».

En effet, en ce qui concerne la définition et la gestion des opérations de rénovation urbaine, les changements physiques sont plus lisibles que l'amélioration et la réponse aux problèmes sociaux. Pourtant, le PNRU a produit des résultats significatifs et positifs. Les habitants sont globalement satisfaits de la rénovation urbaine[343] et de nombreux décideurs comme les élus appelle au « prolongement du volet urbain de la politique de la ville »[344]. L'intervention physique est essentiellement un élément indispensable dans le processus de rénovation urbaine. Cependant, il est évident que la rénovation urbaine a pour objectif de répondre aux problèmes que sont l'exclusion sociale, la ségrégation urbaine et les inégalités territoriales.

b) L'enjeu de l'équilibre entre l'urbain et le social dans le cadre de la rénovation urbaine

La crise économique mondiale de 2008 a eu un grand impact sur la situation socio-économique et notamment, sur les politiques urbaines dans les deux pays que sont la France et la Corée du Sud. La France a subi les effets de cette crise avec une augmentation du chômage et la dégradation du niveau de vie de la population. Cibles de la politique de la ville, les quartiers d'habitats sociaux ont été plus directement touchés par ce phénomène[345]. Dans le cas coréen, plusieurs opérations de rénovation urbaine, comme celle du redéveloppement urbain et de *New town*, ont été annulées en raison de la stagnation d'une conjoncture immobilière résultant de la crise économique. Dans cette situation, il était nécessaire de réorienter des politiques de rénovation urbaine qui se sont focalisées sur le changement urbain ou physique plutôt que sur le volet social des quartiers ciblés. Il est nécessaire de changer de paradigme dans le domaine de la rénovation urbaine[346].

La demande du changement de paradigme est actuellement en cours dans le monde entier. En effet, l'orientation de la rénovation urbaine est déjà passée du développement urbain physique au développement urbain intégré qui englobait des aspects sociaux, économique, culturels, etc. En Europe, la charte de Leipzig de 2007 a été adoptée par l'Union européenne en déclarant la stratégie de développement des villes pour assurer la durabilité. Il s'agissait de « tenir compte, [...], de toutes les dimensions du développement durable, à savoir la prospérité économique, l'équilibre social, le respect des impératifs écologiques » mais aussi de « tenir compte des exigences au niveau culturel et au niveau de la salubrité »[347]. De même que des pays de l'UE, les Etats-Unis et le Japon ont suivi le même processus. Aux Etats-Unis, à la manière « démolition-reconstruction », la rénovation urbaine

[343] Selon l'enquête menée par CES de l'ANRU, en moyenne, 62 % des habitants interrogés estiment que leurs quartiers est mieux qu'avant, alors que 17 % ont dit « non » (CES de l'ANRU, 2014 b, p.24).

[344] CES de l'ANRU, 2013, p. 41.

[345] CES de l'ANRU, 2011, p. 41.

[346] T. Kim et M. Kang, 2013, p. 39.

[347] EU, 2007, pp. 1-2.

s'est focalisée sur l'aménagement physique des zones résidentielles et des centres-villes. Cependant, depuis les années 1990, son concept a commencé à s'orienter vers le développement urbain total en considérant désormais les divers volets que sont l'économie, le problème racial, l'éducation, la gestion urbaine, etc.[348] De même qu'au Japon, le gouvernement a adopté la régénération urbaine basée sur *Machizukuri* (まちづくり, faire un quartier avec un principe participatif) au lieu d'un système de rénovation d'habitat dans une logique de démolition[349]. Ainsi, en ce sens, ce passage d'une rénovation urbaine axée sur le bâti vers une approche de développement urbain intégré est devenu une tendance mondiale que la France et la Corée du Sud suivent actuellement.

En France, plusieurs problèmes ont été perçus dans certains quartiers de grands ensembles depuis la fin des années 1960. Après l'arrêt de la construction de grands ensembles en 1973, un dispositif social a émergé durant la seconde moitié des années 1970. Il s'agissait des opérations HVS qui avait pour but de réhabiliter certaines cités de HLM d'un point de vue qualitatif. A partir de ce dispositif, le programme DSQ en 1984, l'institutionnalisation selon la création de la LOV en 1991, le Pacte de relance pour la ville en 1996 et les opérations de GPU en 1991 et de GPV en 1999 se sont déployés dans le cadre de la politique de la ville jusqu'à la fin des années 1990. Avec la création de la loi SRU en 2000 et de la loi Borloo en 2003, ces politiques urbaines sociales ont continué d'évoluer dans les années 2000. Considéré comme un grand tournant dans le cadre de la politique de la ville, le PNRU s'est à nouveau concentré sur les aspects urbains en abordant très peu l'aspect social. De plus, les émeutes urbaines de 2005 ont montré les limites de l'intervention sociale. Ainsi, créé par deux lois sur la cohésion sociale en 2005 et sur l'égalité des chances en 2006, le CUCS a renforcé les aspects sociaux du PNRU. Malgré les efforts de lutter contre la ségrégation sociale et les inégalités territoriales, les procédures de la politique de la ville sont considérées comme n'ayant pas encore atteint leurs objectifs dans le domaine social[350]. Par ailleurs, pour atteindre l'enjeu de la mixité sociale, la LOV de 1991 a incité chaque commune faisant partie d'une agglomération de plus de 200 000 habitants à avoir au moins 20 % de logements sociaux. Ce quota a été rendu obligatoire aux communes de plus de 3 500 habitants (celles de plus de 1 500 habitants en Ile-de-France) avec l'article 55 de la loi SRU de 2000. Il a enfin été renforcé par la loi dite « Duflot I »[351] de 2013, en portant le quota à 25 %.

Dans le cas coréen, hormis la « politique de logements en location » (équivalent aux logements sociaux), il n'existe pas de politique urbaine sociale ciblant des zones ou des quartiers spécifiques comme la géographie prioritaire en France. En effet, la plupart des politiques coréennes en

---

348 D. Maeng et al., 2010, p. 13.

349 T. Kim et M. Kang, *op. cit.*, p. 38.

350 CES de l'ANRU, 2011, p. 43.

351 Loi nº 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, JORF nº0016 du 19 janvier 2013.

matière de logement avaient principalement pour objectif la promotion de l'accession à la propriété dans la quasi-totalité de l'histoire des politiques du logement. Ainsi, la politique du logement doit être étroitement liée à l'activation du marché du logement et à la relance de l'économie. Dans cette situation, la politique du logement pour les classes à faibles revenus ne pourrait pas être systématiquement mise en œuvre. En Corée du Sud, le concept de logements sociaux, comme ceux des pays occidentaux, a été introduite pour la première fois en 1989, lors d'un plan d'offre de logements en location permanente. Les politiques de logements en location ont dès lors évolué selon les périodes et les gouvernements[352] : la politique de logements en location avec bail de 50 ans en 1992, celle pour les citoyens en 1998, celle avec un bail de 10 ans en 2003 et celle de logements *Haengbok* en 2013. Ces politiques se basent sur la « loi pour la promotion de la construction des logements en location »[353] de 1985, la « loi sur les logements en location »[354] de 1994 et la « loi spéciale pour les logements en location privée »[355] de 2015. La politique de logements en location est considérée comme une politique publique très importante dans la mesure où elle vise à stabiliser le logement des personnes à faibles revenus et à augmenter le niveau du bien-être à l'habitat. Cependant, malgré certaines remarques dans le cadre des politiques de logements en location, il n'y a pas de politique urbaine sociale telle que la « politique de la ville » qui vise à lutter contre la ségrégation socio-spatiale et l'inégalité territoriale, au moment où les problèmes sociaux et urbains s'aggravent. Par conséquent, il est nécessaire de compléter et de renforcer les politiques urbaines existantes par un saut qualitatif et le développement vers une politique plus souhaitable à l'avenir.

I-4.2. L'émergence de nouveaux enjeux et de nouvelles approches pour la rénovation urbaine

La ville est souvent comparée à un organisme qui grandit et évolue dans un certain cycle de vie. Au fil du temps, la ville perdrait progressivement son rôle et sa compétitivité si les fonctions urbaines devenaient obsolètes ou inefficaces avec la vétusté de la ville et de ses installations telles que les routes, bâtiments, équipements, etc. Dans ce contexte, la politique de rénovation urbaine vise donc à relancer des villes ou certains quartiers urbains qui subissent le déclin urbain[356]. Les malaises

---

352 H. Cheon, 2017, p. 24.

353 Loi pour la promotion de la construction des logements en location. Loi nº 3783. En vigueur du 31 janvier 1985.

354 Loi sur les logements en location. Loi nº 4629. En vigueur du premier avril 1994.

355 Loi spéciale pour les logements en location privée. Loi nº 13499. En vigueur du 29 décembre 2015.

356 Emanant du terme anglais « *shrinking city* », le déclin urbain est la conséquence des phénomènes de rétrécissement urbain. Ce phénomène se caractérise par trois indicateurs : l'indicateur démographique (perte de population), l'indicateur économique (perte d'activité, de fonction, et d'emploi) et l'indicateur social (développement de la pauvreté urbaine, du chômage et de l'insécurité). Plusieurs approches, notamment américaines, se focalisent sur la dimension économique liée

sociaux qui résultent du phénomène de déclin urbain sont révélateurs de conflits socio-urbains qui fragmentent souvent les sociétés postindustrielles[357]. De nombreux pays dans le monde entier connaissent cette situation. Au début, plusieurs opérations de rénovation urbaine se sont focalisées sur la transformation des environnements physiques ou urbains en prévoyant l'amélioration des situations sociales des territoires ciblés. Malgré certains efforts, le changement physique n'a pas suffisamment répondu aux besoins des habitants concernés et le nouveau paradigme de rénovation urbaine a donc été proposé[358].

En France, même si de nombreuses opérations ont été lancées dans le cadre de la politique de la ville pour résoudre des problèmes sociaux dans certains quartiers, jugés en difficulté, beaucoup d'habitants concernés sont encore confrontés à des inégalités profondes et persistantes. L'ampleur des inégalités territoriales se traduit par plusieurs critères sociaux. Le revenu fiscal moyen par unité de consommation des ménages en ZUS était de 56 % de celui des ménages de leurs unités urbaines en 2007, contre 58 % en 2002. La pauvreté demeurait 2,4 fois plus élevée en ZUS qu'ailleurs. Le taux de chômage était de 18,6 % (9,2 % en moyenne nationale) en 2009 par rapport à 17,2 % (8,1 %) en 2002[359]. Ce constat a conduit le gouvernement à « faire de l'égalité républicaine entre les territoires une priorité de l'action de l'État »[360]. La nécessité de la réforme des actions publiques visant aux quartiers défavorisés a émergé et une nouvelle étape de la politique de la ville a été lancée avec l'établissement de la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine.

En Corée du Sud, les opérations de rénovation urbaine ont été prises en charge par le secteur privé dans une logique économique. La plupart d'entre elles se sont concentrées sur l'intervention urbaine à travers une méthode de table rase. L'amélioration de l'environnement physique et la modernisation des structures urbaines ont résulté de ces opérations dans certains territoires en cours du déclin urbain mais des problèmes sociaux étaient toujours présents après la fin des travaux de rénovation. En effet, les quartiers en déclin connaissent non seulement la vétusté des aspects physiques mais aussi la dégradation du volet social et économique ainsi que la pauvreté, l'insécurité,

---

aux effets de la désindustrialisation. Elles s'intéressent aussi à « l'impact de la suburbanisation sur la paupérisation des villes-centres » en liant l'étalement urbain, le déclin des villes et le processus de ségrégation socio-spatiale (S. Fol et E. C. Cunningham-Sabot, 2010/4, p. 362).

357 C. Chaline, *op. cit.*, p. 122.

358 Le changement du paradigme ont été observé dans plusieurs pays (voir I-4.1. a) de cette thèse). La proposition du développement intégré par EU (charte Leipzig de 2007), le développement urbain total aux Etats Unis, le *Machizukuri* au Japon, la régénération urbaine en Corée du Sud, le NPNRU en France (le nouveau paradigme proposé par CES de l'ANRU) (D. Maeng et al., *op. cit.*, p. 13 ; T. Kim et M. Kang, *op. cit.*, p. 38 ; CES de l'ANRU, 2013, pp. 75-102).

359 Source : Observatoire national des zones urbaines sensibles (ONZUS), dans des rapports annuels de l'ONZUS (2005 et 2010) (R. Epstein, 2011/1, p. 208).

360 Ministère délégué à la ville, 2014b, p. 21.

la disparité d'éducation, le problème de santé, etc.[361] Dans ce sens, les interventions partielles comme urbaines pourraient provoquer des problèmes sociaux liés à la stabilité résidentielle, à la ségrégation et à l'inégalité territoriale. La loi spéciale pour la promotion et le soutien de la régénération urbaine de 2013 a pour objectif de créer un système, qui peut mener les actions intégrées et durables pour les quartiers en déclin, avec une bonne articulation entre la nouvelle orientation et celle de politiques antérieures[362].

Au moment d'une période du changement de paradigme de la rénovation urbaine, chacun des deux pays a établi une loi ayant vocation à la rénovation urbaine pour mieux répondre aux besoins réels des quartiers concernés. Les nouvelles orientations devraient compléter et renforcer les actions publiques des politiques urbaines. Ainsi, en quoi chaque loi a-t-elle changé par rapport aux politiques existantes ? Quels principes ou dispositifs ont-ils été adoptés afin de répondre à l'enjeu de l'équilibre entre l'urbain et le social ?

a) La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine : une mutation synthétique pour le renforcement de la cohésion sociale

> « L'égalité, ce n'est pas simplement la redistribution des richesses, l'égalité c'est de pouvoir permettre à tous les citoyens de rêver au même destin, de penser qu'ils pourront être eux-mêmes des citoyens accomplis. C'est notre devoir sur nos territoires. Nous devons faire que chaque espace puisse avoir son propre avenir pour que la promesse d'égalité puisse être respectée : dans les villes, dans les grandes agglomérations, mais également dans les espaces semi-ruraux ou dans les zones rurales. Les quartiers ont de multiples talents et ce sont des chances pour la France. Ce que nous faisons à travers la politique de la ville ce n'est pas un acte de solidarité, c'est un acte d'investissement. Faire que nos quartiers puissent être pleins d'espoirs, c'est créer pour la France les conditions de sa réussite. »[363].

De l'opération HVS à la loi Duflot I, la politique de la ville évolue avec l'objectif d'améliorer les conditions de vie des habitants des quartiers en difficulté et de réduire les inégalités territoriales. A la fin de la période PNRU (2004-2014), certains rapports sont sortis concernant l'achèvement du PNRU et sa poursuite. En montrant des apports et limites du PNRU, ils ont préconisé de nouvelles orientations de la politique de la ville, qui pourront compléter et renforcer les politiques précédentes. Par conséquent, la « loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine » a été

[361] J. Yu et al., 2013, p. 16.

[362] S. Seo et J. Yoon, *op. cit.*, p. 22.

[363] Le discours de François Hollande, président de la République, le 16 décembre 2014 à Lens sur le renouvellement urbain.

votée en 2014. L'article 1er de la loi redéfinit et fixe le cadre général de la politique de la ville en modernisant et actualisant les objectifs à réaliser. Il s'agit de la cohésion urbaine et de la solidarité locale et nationale envers les quartiers défavorisés et leurs habitants. Pour atteindre les objectifs, la loi pose les nouvelles méthodes et précise les axes de la nouvelle étape de la politique de la ville. D'après des préconisations figurant dans des rapports ou bilans, elle a défini les axes d'une nouvelle politique de la ville : la participation des habitants, la réforme de la géographie prioritaire, le contrat de ville unique et global et le nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU)[364].

Comme il est demandé dans le rapport de M.-H. Bacqué et M. Mechmache de 2013, la participation des habitants est inscrite dans la loi sous la forme de co-construction de la politique de la ville avec les habitants. Même si de nombreuses actions politiques liées à la participation des habitants se sont effectuées dans le processus des opérations de rénovation urbaine, il est encore difficile de mobiliser et d'encourager les habitants. La plupart des habitants, notamment des locataires des logements sociaux, expriment même des « sentiments d'avoir été mis devant le fait accompli dans les opérations de renouvellement urbain »[365]. En dépit d'efforts visant à impliquer les habitants dans le développement des projets de rénovation, les dispositifs participatifs sont encore considérés comme trop formels. La participation des habitants n'aurait pas vraiment été mise en œuvre dans le cadre de politique de la ville. Nous chercherons à vérifier ceci dans le cadre de nos propres terrains d'étude. Afin de résoudre ces problèmes, il a fallu réformer le concept de la participation. Le plus grand changement est à la fois de reconnaître et de renforcer la place et l'expertise d'usage des habitants concernés. Il s'agit de doter les habitants de la qualité d'acteur à part entière au côté des autres acteurs, comme les élus et les professionnels de la politique de la ville. Posé dans l'article 1, le concept de co-construction avec les habitants est réalisé par la création de conseils citoyens dans chacun des quartiers prioritaires de la politique de la ville[366]. Le conseil citoyen, composé d'habitants, de représentants des associations et d'acteurs locaux, a pour but de favoriser des idées ou initiatives des habitants, notamment ceux qui ont été les plus éloignés de la démarche « traditionnelle » de la participation[367]. Il intervient dans la gouvernance des contrats de ville en tant que partie prenante de la démarche contractuelle et à chaque étape de procédure (l'élaboration, la mise en œuvre, le suivi et l'évaluation)[368]. Ce principe de la participation s'appuie sur le concept du « pouvoir d'agir », proposé par le rapport de M.-H. Bacqué et M. Mechmache.

La géographie prioritaire est le principal (et indispensable) élément de la politique de la ville visant à l'efficacité politique. Commencé depuis la naissance de la politique de la ville, la désignation

---

364 Ministère de l'égalité des territoires et du logement, 2014a, pp. 2-3.

365 M-H. Bacqué et M. Mechmache, 2013, p. 13.

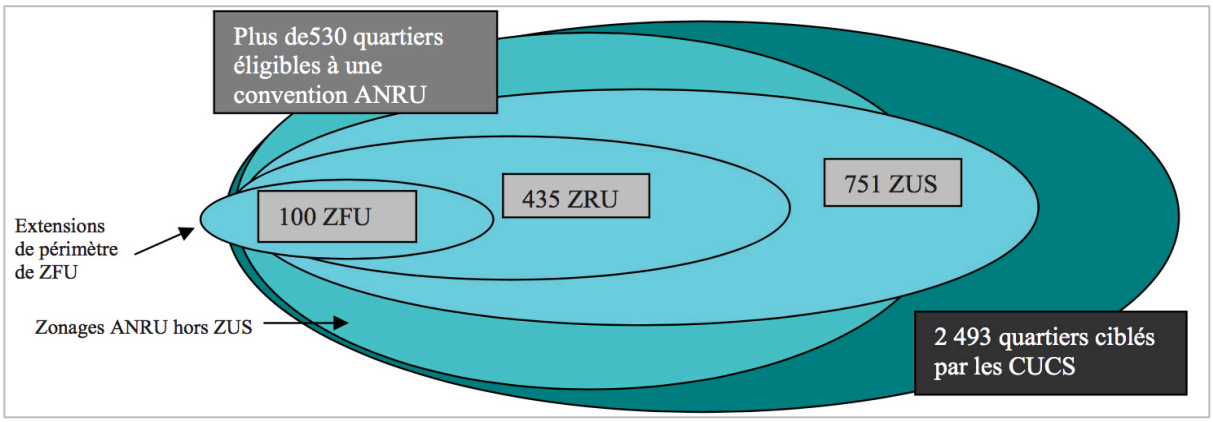
366 La méthode opérationnelle est présentée dans l'article 7.

367 Ministère délégué à la ville, 2014b, p. 21.

368 *Ibid.*

des quartiers prioritaires pourrait déboucher sur une grande complexité géographique, en effet les quartiers désignés se sont accumulés sans sortir des listes prioritaires[369]. Il a été constaté que ces zonages ont occasionné à la fois l'illisibilité des périmètres de sélection des quartiers et le saupoudrage inefficace des financements de la politique de la ville. Il était donc nécessaire de réformer la géographie prioritaire précédente afin de permettre un « ciblage précis des actions sur les territoires les plus vulnérables »[370]. La réforme de la géographie prioritaire vise à simplifier les zonages contractuels et réglementaires en créant un périmètre unique, désigné comme quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV ou QPPV). La détermination de cette nouvelle géographie prioritaire s'appuie sur un critère unique, englobant et objectif, et le décret du 3 juillet 2014 précise sa méthode reposant sur un nombre minimal d'habitants et le revenu des habitants[371]. Un QPV devrait être situé en territoire urbain qui est une unité urbaine définie par l'INSEE ayant une population d'au moins 10 000 habitants[372]. Environ 1 300 quartiers se substituent aux ZUS et aux quartiers de CUCS pour les crédits spécifiques de la politique de la ville. Cette nouvelle méthode ne comprend pas de « références explicites à la forme du bâti ou à des difficultés relatives à l'habitat » par rapport à la méthode précédente[373].

Figure 3. Schéma récapitulatif de la géographie prioritaire de la politique de la ville avant la réforme en 2014



Source : SG-CIV et mission, G. Hamel et P. André, 2009, p. 18.

369 Les 39 quartiers des opérations HVS (1977), les 148 quartiers en DSQ (1982), les 751 ZUS (1996) et les 2492 quartiers CUCS (2006). Cette sédimentation a produit la complexité géographique de zones prioritaires, fonctionnant à la manière de « matriochka (poupée russe) » (Voir figure 3) (Ministère de l'égalité des territoires et du logement, 2014a, p. 5).

370 V. Darriau et al., 2014, p. 152.

371 « Le critère de revenu des habitants à partir duquel est apprécié l'écart de développement économique et social par rapport au territoire national, d'une part, et d'autre part, à l'unité urbaine dans laquelle se situe le quartier est le revenu médian par unité de consommation [...] » (L'article 2, Décret n° 2014-767 du 3 juillet 2014 relatif à la liste nationale des quartiers prioritaires de la politique de la ville et à ses modalités particulières de détermination dans les départements métropolitains, JORF n°0154 du 5 juillet 2014).

372 *Ibid.*

373 V. Darriau et al., *op. cit.*, p. 152.

La politique de la ville est mise en œuvre dans le cadre des contrats de ville. Pourtant, l'inefficacité des interventions a résulté de la complexité des procédures, des dispositifs trop nombreux et de la dispersion des moyens pour des contrats de villes existants[374]. L'article 6 de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine présente la nouvelle orientation de contrats de ville qui s'appuie sur le renforcement de l'intercommunalité et le cadre unique et global. Ces contrats de ville sont conclus « entre, d'une part, l'État et ses établissements publics et, d'autre part, les communes et établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre concernés »[375]. Ils sont signés par les départements et les régions mais aussi par plusieurs organismes comme la Caisse des dépôts et consignations, les OPHLM, les organismes de protection sociale, etc. Par ailleurs, d'une durée de six ans, les nouveaux contrats de ville visent une démarche plus intégrée pour réaliser une bonne articulation entre plusieurs volets en cherchant à intégrer le social, l'urbain et l'économique dans la politique de la ville[376]. L'alinéa IV de l'article 6 définit le contenu des contrats de ville. Il s'agit de fixer des objectifs à atteindre, la nature des actions à conduire, les moyens humains et financiers mobilisés, les moyens d'ingénierie pour le processus de mise en œuvre, les indicateurs pour apprécier les résultats et la création de la structure locale d'évaluation.

Lancé par la loi Borloo en 2004, le programme national pour la rénovation urbaine (PNRU) a contribué à l'amélioration du cadre de vie des habitants dans de nombreux quartiers en difficulté mais aussi s'est déroulé de manière urbanistique sans avoir suffisamment pris en compte d'autres volets, notamment sociaux et économiques. En outre, peu d'habitants ont été impliqués dans le processus du projet de rénovation urbaine. Dans ce constat, le lancement d'un nouveau programme est indispensable afin de mieux répondre aux besoins réels des habitants des quartiers prioritaires. Le NPNRU devrait concourir à la réalisation des objectifs redéfinis dans le cadre fixé par le contrat de ville. Le titre II de la loi du 21 février 2014 pose des principes et définit le cadre de la poursuite des interventions à travers la modification de la loi Borloo et, aussi, du code de l'urbanisme pour « renforcer le processus de concertation avec les locataires »[377]. Les nouvelles orientations du programme se traduisent par la concentration des interventions dans les quartiers prioritaires présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants, la mise en place d'une « maison du projet » dans chaque projet comme un espace d'échange dédié à la co-construction avec les habitants

374 Ministère de l'égalité des territoires et du logement, 2014a, p. 9.

375 Dans l'article 6 (alinéa I) de la loi.

376 Le circulaire du Premier Ministre a précisé les trois piliers autour desquels les contrats de ville sont mis en œuvre : « cohésion sociale », « cadre de vie et renouvellement urbaine » et « développement de l'activité économique et de l'emploi » (Circulaire du Premier Ministre du 30 juillet 2014 concernant l'élaboration des contrats de ville de nouvelle génération, n° 5729/SG, [en ligne], disponible sur : <http://circulaires.legifrance.gouv.fr/pdf/2014/07/cir_38566.pdf>).

377 Ministère délégué à la ville, 2014b, p. 8.

et la revitalisation du développement économique et la création d'activité dans les quartiers de la politique de la ville[378]. Nos terrains d'étude franciliens (en particulier, le quartier la Noue à Montreuil) nous permettront d'apporter des éclairages sur les modalités de mise en œuvre.

b) L'apparition du concept de régénération urbaine et son institutionnalisation en Corée du Sud

A partir du début des années 2000, la construction de logements par l'exploitation de villes nouvelles à grande échelle n'était plus nécessaire car l'urbanisation a atteint son apogée et la croissance démographique a commencé à ralentir brusquement. De plus, les espaces urbains autour du centre-ville et des quartiers anciens devenaient progressivement dégradés tandis que les espaces périurbains se sont développés dans le processus de l'étalement urbain. Par ailleurs, de nombreuses opérations de rénovations urbaines, comme les programmes de reconstruction des logements, de redéveloppement urbain et de *New town*, centrées sur la construction de l'*apate-danji* se sont déployées dans les zones urbaines existantes. Cependant, ces opérations ont produit les problèmes socio-urbains. Certains espaces urbains rénovés se sont déformés et l'articulation avec d'autres opérations voisines était insuffisante. De plus, plusieurs problèmes (la difficulté de relogement des habitants existants, des conflits entre les promoteurs, les syndicats des propriétaires, les habitants et les collectivités territoriales et parfois la déportation[379] des locataires) ont résulté du système d'opération développé dans la seule logique économique. Au cours des dernières années, la détérioration de la conjoncture immobilière a rendu difficile la continuation des opérations dans certaines zones désignées pour la rénovation urbaine[380]. Les politiques urbaines devraient prendre une approche intégrée en tenant compte de l'emploi, du logement, du bien-être, de la culture etc. et puis les projets de développement urbain devraient s'établir en considérant les caractéristiques locales et la restauration des communautés locales. En particulier, l'ensemble du processus d'élaboration des politiques, de financement et de promotion des opérations devrait reposer sur un système de

[378] Ministère de l'égalité des territoires et du logement, 2014a, p. 10.

[379] Ce terme peut paraître excessif dans le contexte français. Mais, en Corée du Sud, il n'y a pas de moyens institutionnalisés dans le cadre de rénovation urbaine pour que les locataires qui se plaignent de l'indemnisation insuffisante contestent sur la procédure opérationnelle d'un projet. Enfin, les locataires sont soumises à la pression de déportation sans mesures nécessaires en matière de migration et de subsistance avec la faible indemnisation liée à la sous-estimation de leur investissement d'installation commerciale et du fonds de commerce (Séoul (ville de) et Institut de Séoul, 2017, p. 75).

[380] En juin 2015, moins de 20% des opération pour les zones désignées dans le cadre de la « loi sur l'entretien et l'amélioration des zones urbaines et des conditions d'habitation » sont en cours et moins de 5 % pour les zones désignées dans le cadre de la « loi spéciale pour la promotion du renouvellement urbain » sont en cours (H. Hwang, 2015, p. 10).

gouvernance coopérative basé sur des partenariats publics et privés[381]. Dans cette ambiance, la « loi spéciale pour la promotion et le soutien de la régénération urbaine » a été créée en 2013.

L'établissement de cette loi, dite la loi de régénération urbaine, s'est appuyé sur la situation aggravée du déclin urbain. Ce dernier peut être jugée par trois critères (voir Tableau 5) : une diminution de la population, une déprise d'entreprises (ou d'activités économiques) et une détérioration de l'ambiance résidentielle comme l'augmentation des logements vétustes[382]. Selon un rapport de KRIHS (Korea Research Institute for Human Settlements) de 2013, parmi 230 collectivités territoriales du pays, les 38 (16,5 %) ont été classées comme « zone d'alarme du déclin » et les 128 (55,7 %) ont été classées comme « zone de déclin en cours »[383] (voir Figure 4). Les causes du déclin sont diverses selon la taille des villes. Par conséquent, le déclin socio-économique et le déclin physique sont observés en même temps. Dans les secteurs désignés après ce diagnostic, l'opération de régénération urbaine se déroule dans une logique de développement intégré. La régénération urbaine pourrait se déployer sous diverses formes selon les conditions de la ville et, si possible, il serait souhaitable qu'elle s'avance de manière autosuffisante et endogène. En outre, il faudrait renforcer la capacité locale avec la participation des acteurs locaux et utiliser la localité (les patrimoines locaux, le réseau des communautés locales, la culture historique locale etc.), en soulignant les caractères de lieu. Pour l'amélioration de l'économie locale, chaque opération de régénération devrait contribuer à la création des emplois et l'augmentation des revenus des individus et pourrait enfin accueillir de nouvelles populations en incitant les habitants à ne pas quitter leur quartier. De plus, il faudrait viser à créer une culture urbaine créative et à restaurer l'identité locale[384]. Pour atteindre ces objectifs, la loi de la régénération urbaine propose cinq principes[385] :

- Tout d'abord, la régénération urbaine favorise la revitalisation des quartiers en déclin en opérant des programmes avec une approche globale (intégrée et multidisciplinaire) qui combine les aspects urbains, sociaux, économiques et culturels ;
- Deuxièmement, afin de répondre aux problèmes liés au déclin urbain, il faut définir l'objectif en fonction des caractéristiques locales en divisant les stratégies en deux (stratégie

381 *Ibid.*, p. 11.

382 Dans l'article 17 (Repères détaillés de la désignation des secteurs de régénération urbaine) du « décret pour la loi spéciale pour la promotion et le soutien de la régénération urbaine ». Décret présidentiel nº 24906. En vigueur du 5 décembre 2013.

383 La « zone d'alarme du déclin » se définit au cas où un seul repère serait identifié parmi trois repères et la « zone de déclin en cours se définit au cas où plus de deux repères seraient identifiés (J. Yu et al., 2013, p. 27).

384 H. Hwang, *op. cit.*, pp. 12-14.

385 S. Seo et J. Yoon, *op. cit.*, pp. 23-24.

basée sur l'économie urbaine et stratégie de régénération à partir de la proximité du quartier concerné) ;

- Troisièmement, il faut encourager la gouvernance centrée sur la coopération et la communication entre les différents acteurs ;
- Quatrièmement, chaque municipalité a l'autonomie de son budget et de sa gestion, et doit promouvoir ses programmes conformément aux enjeux locaux ;
- Cinquièmement, elle établit des bases pour le développement durable et progressif avec ses capacités et potentiels.

Tableau 7. Les critères de diagnostic du déclin urbain

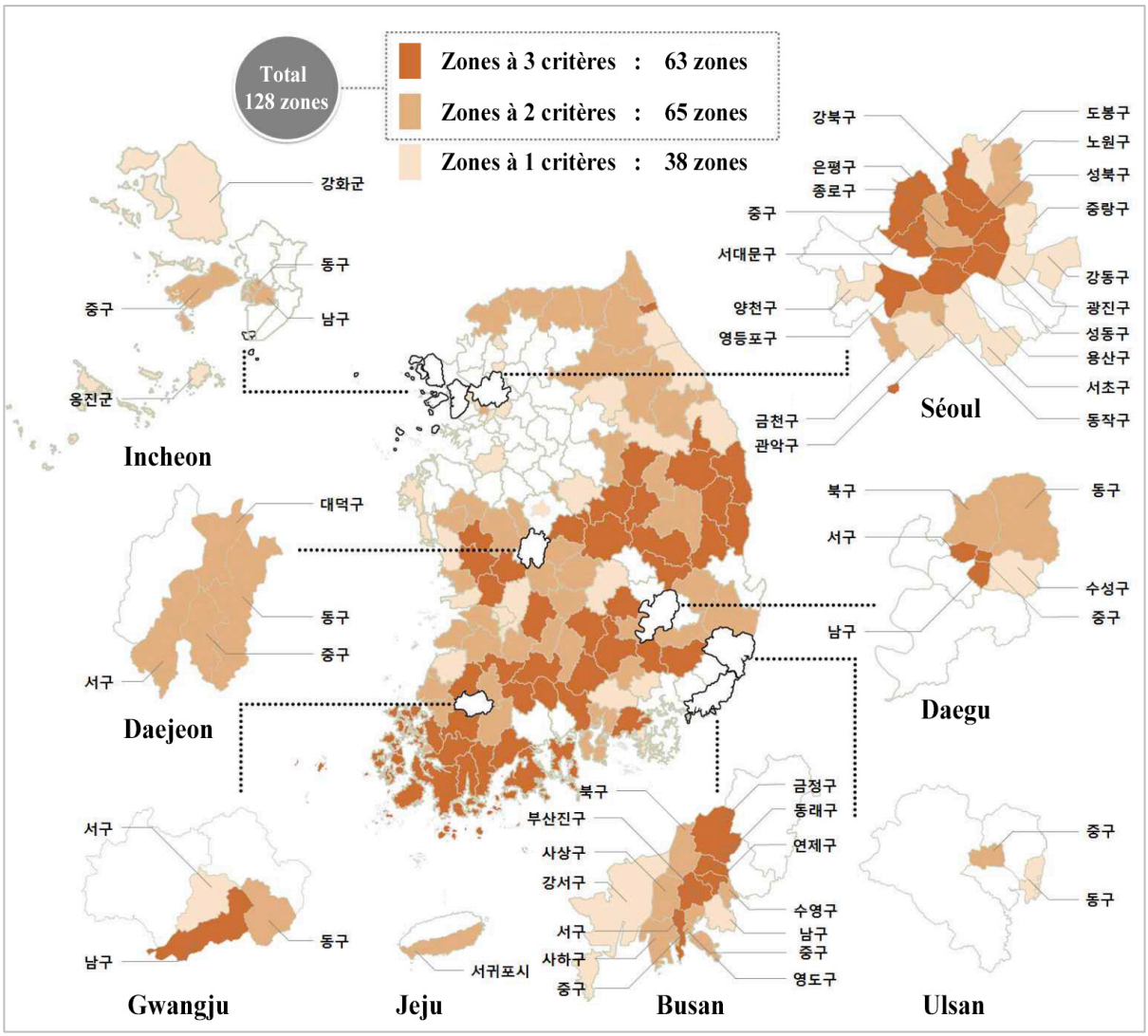
Indicateurs	Secteurs concernés	Contenus d'analyse	Décision
Population	Secteurs de décroissance démographique assez remarquable	1. Un secteur où la population a diminué de plus de 20 % par rapport au moment où la population était à l'apogée depuis 30 ans 2. Un secteur où la population a diminué pendant trois années consécutives depuis 5 ans	Au moins une situation est identifiée pour juger un secteur en déclin
Activité économique	Secteurs de déprise d'activité économique (diminution du nombre total des entreprises)	1. Un Secteur où le nombre total d'entreprises a diminué de plus de 5 % par rapport à l'époque où le nombre total d'entreprises était le plus élevé au cours des 10 dernières années 2. Un secteur où le nombre total d'entreprises a diminué pendant trois années consécutives depuis 5 ans	Au moins une situation est identifiée pour juger un secteur en déclin
Bâtiment	Secteurs de détérioration d'ambiance résidentielle (augmentation des logements vétustes)	Un secteur où plus de 50 % des bâtiments ont été construits il y a plus de vingt ans	

Source : Décret présidentiel nº 24906 pour la loi spéciale pour la promotion et le soutien de la régénération urbaine

De même que de nombreux pays s'efforcent de résoudre des problèmes sociaux, le Corée du Sud a enfin établi une base institutionnelle de la politique de régénération urbaine au niveau national en créant la loi de la régénération urbaine. Le rôle du public sera renforcé en matière de programmation, de contrôle, de coordination et de soutien financier dans le processus de la rénovation urbaine. Ainsi, les collectivités territoriales mettront en place une vision à long terme avec des projets stratégiques de régénération urbaine. Elles établiront aussi une organisation d'exécution et de soutien pour réaliser leur vision globale. Les gouvernements locaux devraient remplacer des programmes de redéveloppement urbain ou de *New town*, qui sont souvent conflictuels, par ceux de régénération urbaine et développer ce concept dans le cadre du développement intégré de rénovation urbaine[386].

[386] H. Hwang, *op. cit.*, pp. 15.

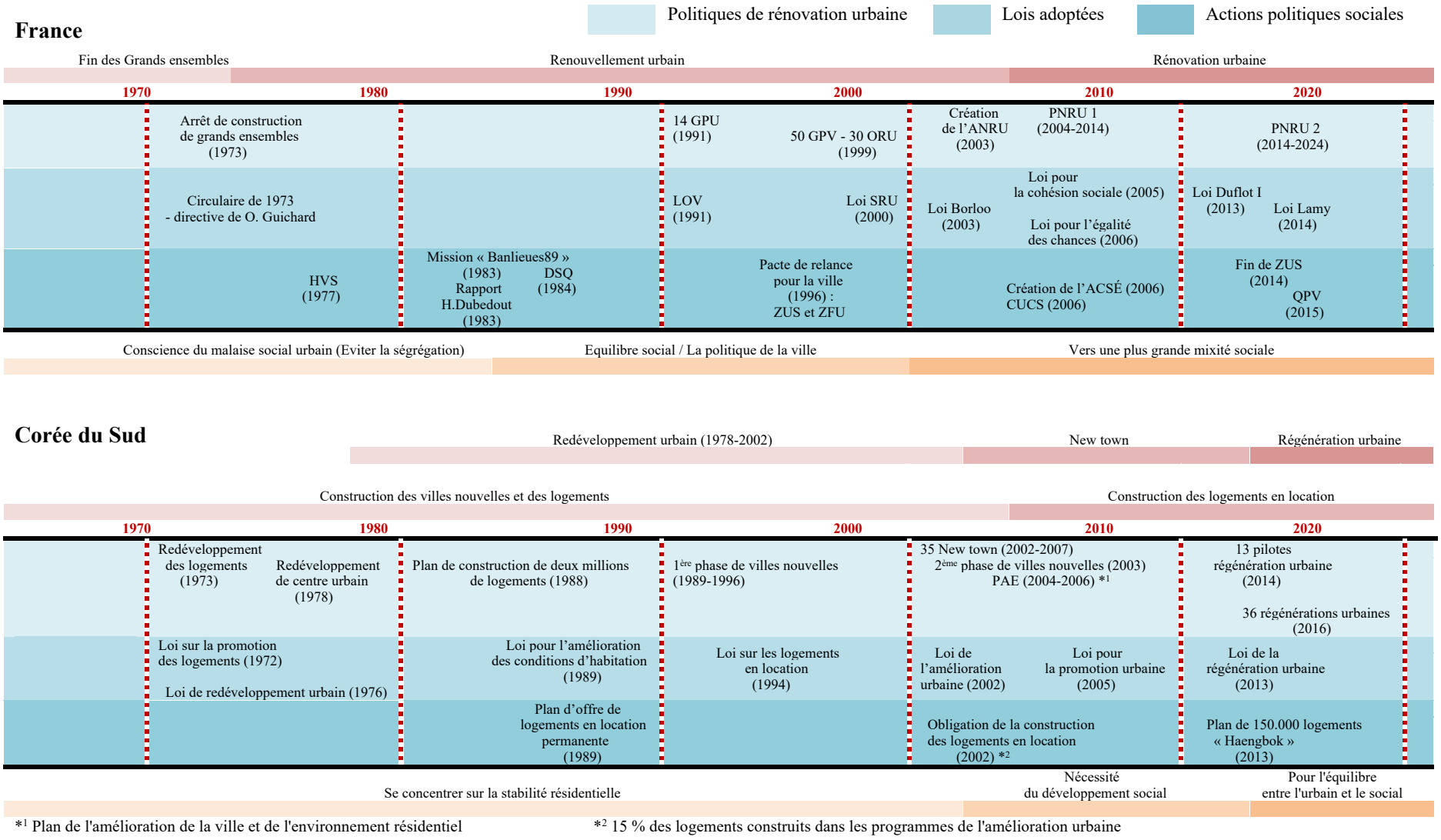
Figure 4. Analyse des secteurs en déclin



Critères : 1. Une diminution de la population 2. Une déprise d'entreprises 3. Une détérioration de l'ambiance résidentielle

Source : KRIHS, J. Yu et al., 2013, p. 28.

Tableau 8. L'évolution des politiques urbaines dans deux contextes



*1 Plan de l'amélioration de la ville et de l'environnement résidentiel

*2 15 % des logements construits dans les programmes de l'amélioration urbaine

Chapitre II

II. La participation : Concepts et fonctions dans les sociétés démocratiques

De nos jours, on ne conteste pas sans doute que la démocratie, en tant que doctrine ou régime politique, a la légitimité dans le monde entier. Parmi ces systèmes depuis son origine grecque, la démocratie représentative a été adoptée par le régime politique de nombreux pays. Cette forme classique de la démocratie est aujourd'hui estimée en crise parce que les sociétés sont devenues plus complexes et sont travaillées par des forces contradictoires : demande d'autorité d'un côté mais aussi demande de participation citoyenne de l'autre. La cause de la crise démocratique s'appuie sur les doubles limites : d'une part, la limite interne d'un système de représentation comme l'indifférence sur les intérêts communs, la difficulté de la représentation des populations, l'aristocratisation des représentants, etc., d'autre part, la limite externe à partir des facteurs environnementaux comme le changement des orientations politiques, de même que celui de la société par la désindustrialisation et la mondialisation[387]. Observé dans presque tous les pays démocratiques, la perte de confiance envers le système de représentation politique pourrait provoquer la réduction de la citoyenneté au moment des élections et, en dehors des occasions électorales, l'exclusion des citoyens de l'espace public[388]. En effet, la France et la Corée du Sud connaissent la faible participation aux élections depuis une vingtaine d'années[389].

Afin de répondre aux questions sur la crise de démocratie contemporaine et, aussi, d'améliorer le système politique de la démocratie, il faudrait fortement prendre en compte le passage de la démocratie indirecte à la démocratie directe, par la participation des citoyens aux décisions politiques[390]. En fait, la participation n'est pas une nouvelle notion dans le domaine de la politique, de la délibération à l'agora dans l'époque de la Grèce antique aux formes actuelles comme « le budget participatif, le débat public et le jury citoyen »[391]. L'idée de la participation est aujourd'hui devenue un impératif dans tous les domaines liés aux politiques publiques. « Le détour par l'écoute des citoyens se donne comme une figure obligée de l'action publique et comme un nouvel art de

---

387 D. Lee, 2011, p. 37.

388 S. Yong, 2013, p. 27.

389 A partir des années 1990, l'abstention électorale est observée partout dans le monde, notamment en Europe. Ce phénomène abstentionniste est généralement rapporté aux déterminants sociaux et au système de protection sociale. L'abstention électorale avait tendance à aller de pair avec la crise économique, la montée du chômage, la déstructuration du monde ouvrier et le développement des emplois précaires (C. Braconnier, 2010/3, p. 58).

390 M.-A. Cohendet, 2004, p. 61.

391 L. Blondiaux, 2008, p. 49.

gouverner, comme si désormais il n'était plus possible de prendre de décision sans avoir consulté le public au préalable »[392].

De nombreux changements ont lieu dans les champs de politiques urbaines et d'urbanisme au fur et à mesure de la maturité du gouvernement local. L'un de ces changements est bien la participation des habitants aux moments décisionnels des politiques urbaines ou dans le processus d'élaboration des projets urbains. Dans certains cas de projets urbains du passé, opérés plutôt par l'administration, son processus n'a pas souvent été révélé au public et les intérêts personnels des populations ont été rejetés en soulignant l'importance de l'intérêt public[393]. Toutefois, en fonction de l'évolution des conditions politiques, économiques, sociales et culturelles, il est difficile d'appliquer des politiques urbaines et de réaliser des projets urbains sans adopter une démarche participative dans laquelle de divers acteurs, notamment les habitants, peuvent être impliqués. Dans les années 1960 et 1970, en France, la nécessité de la participation a émergé dans certaines formes de contestation comme les luttes urbaines[394]. Ensuite, ayant été institutionnalisé par la LOV de 1991, le concept de la participation s'est inscrit, en tant que principe majeur et important, dans la refonte de la politique de la ville en 2014, après dix ans d'expérimentation du PNRU entre 2003 et 2013. Dans le cas coréen, la forme participative est apparue, dans les années 1970, à travers *Bansanghoi,* l'organisation des habitants qui a pour l'objectif l'information des politiques nationales et l'écoute des habitants. Pourtant, la participation dans le processus des politiques urbaines est jugée « formelle » et de nombreux professionnels de politique urbaine constatent même son inefficacité[395]. Depuis les années 2010, tous les deux pays ont tourné leurs visions à propos de la participation dans le domaine urbaine en créant une nouvelle loi liée à la rénovation urbaine, en 2013 en Corée du Sud et en 2014 en France.

La participation des habitants aux processus décisionnels des gouvernements locaux pourrait amener non seulement une assurance de la démocratisation de gouvernances locales mais aussi l'avantage de la cohésion sociale et l'amélioration des compétences pour résoudre des problèmes. En outre, cette démarche participative pourrait permettre à la fois de corriger ou éviter certaines erreurs de la décision politique et d'empêcher des écarts entre l'idéal et la réalité des politiques[396]. Malgré tous ces atouts de la participation autour des politiques publiques, il est évident que certains points paradoxaux de la participation se découvrent. Il s'agit d'abord d'un « paradoxe d'une participation *leitmotiv* dans les discours mais non incarnée dans des pratiques »[397]. D'autre part, bien que la participation des habitants soit largement inscrite dans plusieurs domaines politiques, il est difficile de

---

392 *Ibid*., p. 6.

393 I. Gwon et al., 2006, p. 61.

394 L. Blondiaux, *op. cit.*, p. 15.

395 I. Gwon et al., *op. cit.*

396 I. Kang, 2008, p. 216.

397 M. Carrel, *op.cit*., p. 7.

distinguer quelques nuances entre différents concepts fréquemment utilisés comme : information, concertation, consultation, implication, délibération, même *empowerment*, etc. Donc, il sera nécessaire de rechercher de divers types de participation et de différents modèles tels qu'une grande référence, « *A ladder of citizen participation* »[398]. La participation est toujours considérée comme indispensable pour la réussite des politiques publiques mais son efficacité ne serait pas parfaitement vérifiée. Ce point pourrait faire l'objet de bien des discussions afin d'améliorer des pratiques de la participation.

[398] S. Arnstein, 1969, traduit en français par CES de l'ANRU, 2006.

II-1. De la représentativité à la *participativité* : La participation, une réponse à la crise de la démocratie représentative ?

Aujourd'hui, personne ne pourrait contester la légitimité de la démocratie, que ce soit pour son idéologie ou son système politique. De nombreux pays à travers le monde l'ont adoptée comme régime politique, notamment après la fin de la Guerre froide, au début des années 1991. En outre, dans la plupart de ces pays, la démocratie représentative est devenue le principal courant de la démocratie, à l'exception de quelques pays de taille modeste et à faible population, comme la Suisse ou le Liechtenstein. Si, de nos jours, ce régime s'appuyant sur la représentativité est le plus répandu et adopté, sa légitimité a pourtant tendance à s'amenuiser et son efficacité décline[399]. En effet, même si la représentativité est au cœur de la démocratie représentative, une perte de confiance est observée partout dans nos sociétés contemporaines. Les raisons de cette défiance sont certainement dues au « dégoût du politique, rejet des politiques, corruption, abstention ... »[400]. Les conflits d'intérêts communs font également partie de cette crise de la démocratie représentative, les intérêts des représentants élus ne s'accordant généralement pas avec ceux de leurs électeurs en raison d'intentions ou d'enjeux politiques[401].

Dans ce contexte, une révision du système démocratique actuel semblerait nécessaire pour répondre à la contestation de la représentativité. Mais faut-il le remplacer par une démocratie directe ? Il semble impossible de reproduire la démocratie directe de la Grèce antique dans une société complexe et fonctionnellement différenciée. Ainsi, compléter la faiblesse de la démocratie représentative devrait être une alternative plus pratique et réaliste[402]. La Participation permet aux citoyens ou habitants de s'impliquer plus directement dans le processus de prise de décisions politiques. Ainsi, « la démocratie devra donc rester semi-directe »[403]. En Corée du Sud et en France, la démocratie est essentiellement représentative même si les deux pays ont déjà adopté des mécanismes de démocratie directe, comme le référendum et la réunion publique. Cependant, le champ d'application est assez restreint, référant généralement à la gouvernance locale et très rarement au niveau national. En ce sens, l'amélioration, plus effective, de notre système démocratique devrait passer par l'extension des champs d'application de la participation et le développement de diverses

399 L. Blondiaux, *op. cit.*, p. 5.

400 M.-A. Cohendet, *op. cit.*, p. 41.

401 D. Lee, *op. cit.*, p. 38.

402 M. Jang, 2003, p. 3.

403 En ajoutant et renforçant certains mécanismes de démocratie directe au système représentatif (M.-A. Cohendet, *op. cit.*, p. 56).

procédures participative des citoyens, notamment les habitants en tant qu'électeurs et qu'administrés, « depuis les assemblées de quartier jusqu'au niveau national [...] »[404].

Cette partie a pour objectif de démontrer la transition de la représentation à la participation dans le cadre politique. Pour comprendre cette évolution démocratique, elle vise à la fois à travailler sur la dimension théorique de la participation et à analyser la dimension pratique et l'application réelle dans le domaine politique.

II-1.1. La dimension théorique de la participation et ses modèles

Dans les années 1960, le terme de « Participation des Habitants » a commencé à se répandre dans le monde politique au fur et à mesure de l'apparition du concept de « Démocratie Participative ». Avec la mise en œuvre de la décentralisation et du gouvernement local, la participation devient peu à peu un élément indispensable pour les politiques locales[405]. De manière générale, développer la gouvernance locale permettrait d'élargir les opportunités de participation des habitants, améliorerait plus directement leur qualité de vie et la participation active favoriserait le système d'autonomie locale. Ainsi, on peut dire que la participation des habitants et l'autonomie locale sont étroitement liées.

La participation signifie en général que les citoyens auront la parole lors de la prise de décision. Elle se déroule selon de nombreux modes d'application[406]. En effet, il est difficile de trouver un point d'accord en termes de signification, de contenu et de dimension car la participation des habitants se développe en répondant aux besoins réels, selon la situation des époques, des politiques, des cultures et des économies. De plus, le processus d'interaction sociale, appelé la « Participation », a un spectre diversifié : l'information, la consultation, la concertation, l'implication, etc. Dans ce contexte, la mise en évidence de la définition de la participation pourrait devenir controversée. Quelle que soit la manière de l'appliquer, l'idée de la participation s'appuie sur le partage du pouvoir entre le gouvernement et l'administré[407].

---

404 *Ibid.*, p. 57.

405 I. Gwon et al., *op. cit.*, p. 62.

406 La délibération lors de « Town hall meeting » aux États-Unis, l'information et la consultation par l'audition publique en Corée du Sud, la concertation dans le cadre des conseils (de quartier et citoyens) en France, la gestion communautaire par le centre communautaire (ou le conseil des habitants) au Japon, la participation sous les formes de meeting et de forum en Grande Bretagne, etc. (D. Potter, 2008 ; T. Kirszbaum, 2013 ; J. Jeong, 2015).

407 S. Oh et al., 2007, p. 8.

a) Une notion floue : le large spectre de la participation

La participation est une action d'intervention dans le processus décisionnel des politiques pour que les populations concernées par les affaires publiques influencent les actes des acteurs qui ont l'autorité publique. Elles font elles-mêmes leur propre lieu de vie sous la responsabilité commune et, finalement, font refléter leurs opinions collectées dans l'administration. Pourtant, il est encore difficile de trouver le point de consensus sur la notion de la « participation » en raison de son développement empirique répondant aux demandes réelles, émergées de chaque période et de chaque pays. De nos jours, la plupart des pays démocratiques adoptent le système de « démocratie représentative » en mettant en place certains dispositifs de participation, comme celui de « démocratie partiellement participative », bien qu'il existe certaines différences dans les degrés d'application[408]. Cependant, il est difficile de juger de la pertinence (voire de l'efficacité) de la participation par la seule introduction de tels dispositifs. Le concept de la participation est réalisé sous forme de modèles contrastés[409]. La participation est, d'une part, considérée comme un moyen d'obtenir l'accord des populations à des affaires publiques (projets politiques ou services publics) qui ont été décidés ou proposés par les élus ou professionnels. Dans ce cas, elle s'appuie sur la « citoyenneté passive »[410] et se trouve souvent dans un système de démocratie représentative. D'autre part, le terme de participation est utilisé pour les cas de participation active ainsi que la codécision, la co-conception et la co-construction depuis le début des projets et la cogestion ou l'autogestion pour l'entretenir. En outre, la participation est considérée comme un « idéal démocratique »[411]. Interprété diversement selon les individus, cet idéal toujours trop éloigné de la réalité des pratiques la rend décevante. Cet écart entre le concept et ses pratiques pourrait rendre l'évaluation de la participation difficile.

Par ailleurs, la participation ne peut pas se dissocier de la notion de « citoyenneté ». Le fondement de la participation provient de la volonté et de la capacité d'intervention des populations en tant que citoyens dans les affaires publiques. Il faut cependant faire attention à l'utilisation des termes « citoyens » ou « participation des citoyens ». En effet, « la participation effective doit être un apprentissage de la citoyenneté au quotidien »[412]. De plus, les acteurs de la participation, en tant que

---

408 Par exemple, l'initiative citoyenne et le référendum dans le domaine de pouvoir législative, le budget participatif et le jury citoyen dans le processus de décision administrative ou politique et le jugement participatif (le jury criminel) dans le cadre judiciaire (J. Jeong, 2015, pp. 15-117).

409 Les trois modèles sont posés : La participation/caution (participation passive), La satisfaction de l'habitant/usager (participation liant à la philosophie consumériste en tant qu'usagers ou que consommateurs des services publics et des politiques) et La citoyenneté de substitution (participation active mais en tant qu'alternative de la défaillance des pouvoirs publics) (G. Poquet, 2001, p. 9).

410 *Ibid.*

411 M. Carrel, 2004, p. 8.

412 G. Poquet, *op. cit.*, p. 14.

récepteurs des services publics, devraient englober les « non-citoyens »[413]. Ces derniers sont en effet directement concernés par les affaires publiques qui portent sur leur quartier et leur lieu de vie au quotidien. La plupart des systèmes de participation visent d'abord les personnes qui possèdent une très forte volonté de participer activement. Il semblerait que les personnes qui ne s'intéressent pas aux services (ou projets) publics et qui ne souhaitent pas y participer, se marginalisent souvent des mécanismes de participation[414]. Il est donc important de réorienter le système de participation, en faisant s'impliquer autant de personnes que possible, afin de maximiser l'efficacité des politiques mises en œuvre et de résoudre des conflits résultant de certaines d'entre elles. Dans cette perspective, il faudrait se concentrer sur l'implication de tous les gens qui y habitent et pas seulement ceux qui consomment activement les services publics. Le terme de « participation des habitants » devrait plutôt se substituer à celui de « participation des citoyens ou des usagers »[415].

La participation est présentée « comme un enjeu des dispositifs du développement social urbain, voire comme une condition de réussite »[416]. Pourtant, les démarches participatives sont multiples dans des contextes variés et, également, leurs formes et leurs modalités d'exécution sont très différentes : l'information, la consultation, la concertation, la co-production, l'*empowerment*, etc. En général, ces formes diverses sont classées de manière progressive, du niveau le moins participatif au niveau le plus abouti. Les niveaux de participation pourraient se diviser en trois catégories : le niveau de participation passive, le niveau de participation consumériste et le niveau de participation active[417].

Le niveau de participation passive désignerait une relation de communication à sens unique entre les institutions qui produisent et fournissent des informations et les habitants qui en sont récepteurs. L'information est une forme typique de participation convenant à ce niveau passif. Les producteurs d'informations communiqueraient à travers les médias (y compris l'accès aux archives

---

413 Ceux qui ne possèdent pas la citoyenneté, « qui n'ont pas [...] le droit de vote (étrangers, mineurs, majeurs protégés), ou qui n'ont pas un comportement citoyen (abstentionnistes, fraudeurs, fauteurs de troubles, délinquants), [...] » (M. Carrel, 2004, p. 10).

414 On peut constater généralement une forte mobilisation des populations, copropriétaires ou résidents de proximité, ayant la crainte de la perte de valeur de leur bien et des politiques du peuplement après l'opération d'un projet urbain. Par contre, les locataires du quartier font peu partie des réunions des habitants. La « dynamique d'invention et de réinvention des outils et des modalités de la participation citoyenne » résulte donc du constat de la difficulté et de l'inégalité de mobilisation des habitants (S. Gaudin, Concerter et décider : Cherche habitants désespérément. Vers une politique de rénovation urbaine « post-discursive » ?, In : D. Desponds et al. (dir.), 2014, p. 150).

415 G. Poquet, *op. cit.*, p. 14.

416 ORIV, 2011, p. 9.

417 Cette division repose sur le modèle de l'OCDE (2001) qui recouvre trois niveaux de participation : « Information-Consultation-Participation active » (OECD, 2001, p. 23).

publiques, aux journaux officiels ou aux sites internet des gouvernements) ou en organisant des réunions, des débats publics, etc.[418]

La participation consumériste se caractériserait par la communication à double sens, mais limitée. Les institutions demanderaient aux habitants leur réaction ou une rétroaction pour obtenir conseil sur les services ou projets publics qu'elles lanceraient[419]. Pourtant, les opinions des habitants pourraient ne pas se refléter dans les affaires publiques[420]. Ce niveau recouvrirait la forme de la consultation et celle de la concertation. La consultation se limiterait à « prendre l'avis de quelqu'un »[421] et s'adresserait aux individus ou aux habitants d'un quartier concerné et aux associations. Elle n'aurait pas pour objectif d'aboutir à un accord. La concertation ne se résumerait pas à une telle demande d'avis. Il s'agirait plutôt de s'appuyer sur les compétences des habitants considérés comme « partenaires » afin de trouver un accord[422]. Cela supposerait la reconnaissance d'une expertise locale. Cette approche s'inscrit davantage dans une perspective de co-construction.

Dernièrement, la participation active reposerait sur le partenariat entre les institutions et les habitants concernés pour une collaboration sur les affaires publiques. Les habitants pourraient intervenir activement dans le processus d'élaboration, de décision et de gestion. Il est important de doter les habitants d'un statut égal à celui d'autres acteurs (les élus et les professionnels)[423]. Ce niveau comprendrait la codécision, la cogestion, l'implication, etc. Cela serait alors considéré comme une participation directe au niveau supérieur de participation.

Si la politique représentative fonctionne parfaitement et si les élus reflètent correctement la conviction politique et les intérêts communs dans l'élaboration des politiques, la demande de participation des citoyens pourrait se réduire en conséquence. Cependant, la crise de représentation résulte des contradictions du système représentatif : la perte de confiance, le dégoût des politiciens, l'abstention, etc. Dans ce contexte, il est naturel de s'intéresser à la participation pouvant jouer un rôle complémentaire à notre système de démocratie représentative. Il est donc nécessaire d'appréhender des formes de participation convenant le plus à la société contemporaine. S'appuyant sur ces formes de participation, de nombreuses recherches ont engendré plusieurs modèles de participation, ainsi que l'échelle de participation citoyenne par S. Arnstein.

---

418 G. Poquet, *op. cit.*, p. 21.

419 OECD, *op. cit.*

420 Les habitants jouent un rôle de client et leur participation aux affaires publiques se résume à « des sondages d'opinion sur leur degré de satisfaction » (G. Poquet, *op. cit.*, p. 4).

421 ORIV, 2000, p. 4.

422 Ce qui ne signifie pas la validation des affaires publiques mais cet accord pourrait s'inscrire dans la réflexion des projets (*Ibid.*).

423 OECD, *op. cit.*

b) Les divers modèles de participation des habitants

Il faudrait constamment tenter de promouvoir une coopération à double sens qui favoriserait des moyens de gestion administratifs visant à la compréhension réciproque et au partage des idées entre l'administration et les administrés. Au contraire d'une coopération à sens unique, qui est toujours contentieuse dans le cadre d'un partenariat entre le public et le privé en matière de gouvernance locale. Pour le développement de cette coopération publique-privée, la participation des habitants est importante et impérative[424]. Autrefois, elle se basait sur l'aspect « facilité de contrôle et de mobilisation des populations » pour obtenir un accord. En revanche, elle met actuellement l'accent sur le rôle des citoyens (qui ont la volonté et la capacité de participer) en tant que partenaires de l'administration. Ainsi, les diverses formes de participation peuvent être classées selon plusieurs niveaux en fonction de la relation réciproque et dynamique entre les gouvernements locaux et les habitants. Plusieurs modèles de participation des habitants ont été proposés dans de nombreuses contributions. Chaque modèle définit et développe ses propres niveaux de participation. Afin de poser les bases analytiques et comparatives sur les formes de participation des habitants, mises en place dans les deux pays, les trois modèles sont choisis : l'échelle de participation citoyenne de S. Arnstein[425], les niveaux d'implication des habitants de Jodelle Zetlaoui-Léger[426] et le modèle de l'UNESCO de Jean-Eudes Beuret[427].

Ancienne assistante spéciale au département du logement, de l'éducation et du bien-être, Sherry Arnstein a proposé, du point de vue d'un militant, un influent modèle de participation[428] : l'échelle de participation citoyenne (*ladder of citizen population*). En comparant chaque niveau de la participation à chaque échelon de l'échelle, elle a décrit la continuité progressive de participation reposant sur la catégorisation des interactions entre les habitants et le gouvernement local. Elle définit la participation citoyenne comme la redistribution du pouvoir qui permet aux citoyens démunis, actuellement exclus des processus politiques, économiques et sociaux, d'être délibérément inclus dans le futur[429]. Ce modèle se compose de trois catégories et puis ces dernières sont encore subdivisées en huit niveaux (Figure 5).

---

424 S. Kim et C. Kim, 2016, p. 155.

425 S. Arnstein, 1969, traduit en français par CES de l'ANRU, 2006.

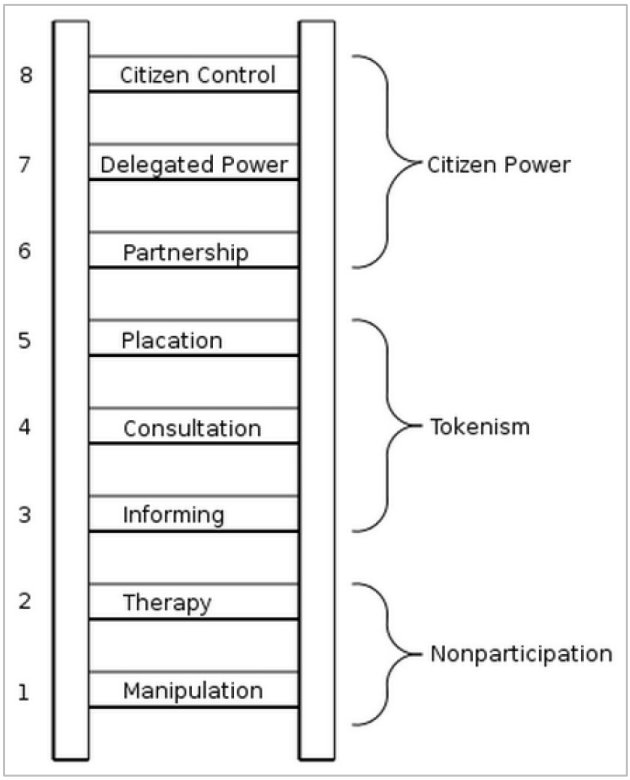
426 J. Zetlaoui-Léger Jodelle, 2002.

427 J.-E. Beuret, 2006.

428 S. Kim et C. Kim, *op. cit.*, p. 158.

429 S. Arnstein déplorait « la faible portée des dispositifs participatifs utilisés dans les années 1990 – les sondages d'opinion, les assemblées de quartier et les audiences publiques – qui se résumaient à des rituels symboliques ». En ce sens, elle soulignait sur les formes aux niveaux les plus hauts, « le partenariat, la délégation de pouvoir et le contrôle par les citoyens » (M.-H. Bacqué et M. Gauthier, 2011/1, pp. 37-38).

Figure 5. Échelle de participation citoyenne



Source : S. Arnstein, 1969.

Les deux niveaux de la manipulation et de la thérapie se trouvent dans la première catégorie, la « Non-participation ». Cette étape se focalise sur la mobilisation, la persuasion, la manipulation des habitants plutôt que de les faire participer à la prise de décision et au processus d'élaboration des politiques. Il s'agit « d'éduquer les participants, de traiter (*therapy*) leurs pathologies à l'origine des difficultés du territoire visé »[430]. A ce stade, il n'est pas nécessaire d'activités citoyennes et ces deux niveaux sont considérés comme non-participatifs ou absents de participation.

La seconde catégorie correspond aux trois niveaux suivants : l'information, la consultation et la réassurance (*placation*). Cette étape permet aux habitants de donner des conseils ou propositions et dans ce sens, ils peuvent entendre et être entendus. Pourtant, ils ne pourraient pas s'assurer que leurs opinions seront prises en considération par ceux qui ont le pouvoir. Par conséquent, le droit de décision inaliénable est toujours réservé aux autorités administratives[431]. Cette seconde catégorie est considérée comme une « Coopération symbolique (*tokenism*) » dans une approche descendante (*top-down*).

La catégorie du « Pouvoir effectif des citoyens » comporte les trois niveaux : le partenariat, la délégation de pouvoir et le contrôle citoyen. Elle est l'étape la plus élevée dans laquelle les citoyens acquièrent et exécutent la majorité du pouvoir de décision par une formule de négociation. Cette étape désigne la finalité de la participation idéale lors de laquelle les citoyens peuvent jouer le rôle de partenaires avec les décideurs traditionnels voire qu'ils obtiennent des pouvoirs majoritaires ou pleins pouvoirs en terme de management[432].

Le modèle de J. Zetlaoui-Léger repose sur le système démocratique de notre société, il demande à passer de la démocratie représentative à la démocratie participative. La situation de crise de la démocratie représentative résulte du déclin de sa légitimité et de la mise en doute de son

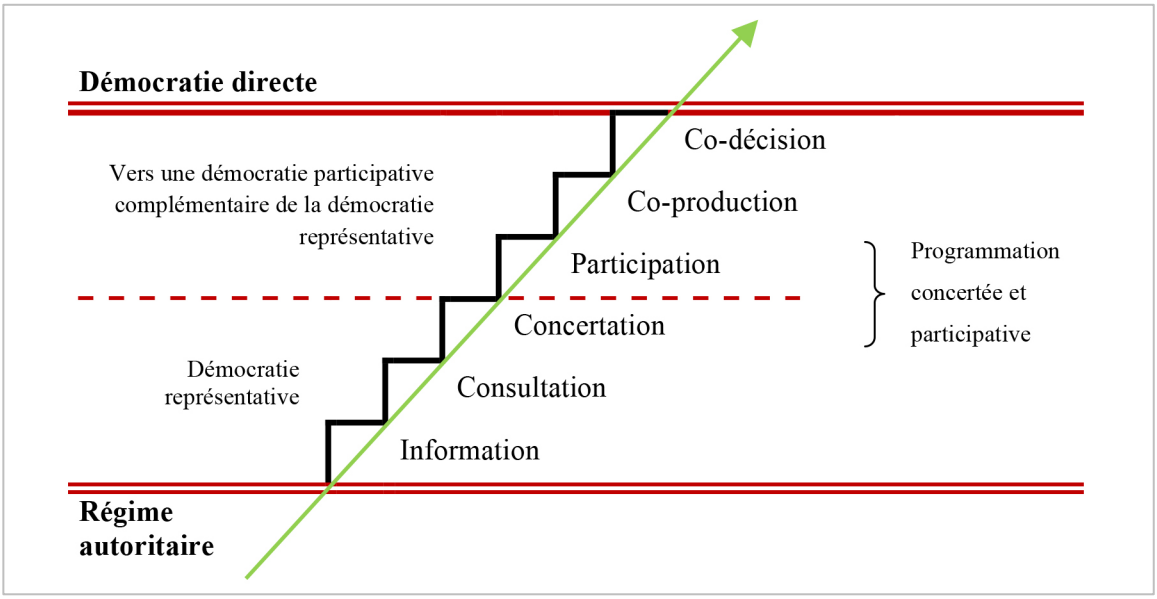
[430] J. Donzelot et R. Epstein, 2006, p. 5.

[431] S. Arnstein, *op. cit.*, p. 4.

[432] *Ibid.*

efficacité. Ce modèle montre les niveaux de participation, déjà mis en place et réalisables dans le futur, dans le cadre actuel de la démocratie semi-directe, au milieu du passage du régime autoritaire à la démocratie directe. Les six niveaux sont classés en deux catégories : la « démocratie représentative » et la « démocratie participative complémentaire de la démocratie représentative » (Figure 6).

Figure 6. Modèle de J. Zetlaoui-Léger : Les niveaux d'implication des habitants



Source : J. Zetlaoui-Léger Jodelle, 2002.

La catégorie de démocratie représentative se compose de trois niveaux de participation : l'information, la consultation et la concertation. Comme dans d'autres modèles de participation, l'information et la consultation permettent aux citoyens d'avoir la base de pouvoir (d'avoir accès aux informations et de donner leurs avis aux décideurs). Le niveau de la concertation peut leur donner la possibilité d'influer sur le processus des projets avant la prise de décision. Cependant, la concertation est considérée comme une « forme de coproduction faible »[433] dans une incertitude de l'inscription de leurs avis dans les projets.

La seconde catégorie comporte les trois autres niveaux : la participation, la co-production et la co-décision. A ce stade, les citoyens peuvent travailler et intervenir en tant qu'acteurs principaux tout au long de l'élaboration des projets. En particulier, pour les citoyens, le niveau de codécision renvoie au partage du pouvoir avec les détenteurs traditionnels[434].

Le niveau de concertation et le niveau de participation relèvent d'une autre catégorie neutre de « programmation concertée et participative ». Cette catégorie comprend la concertation et la

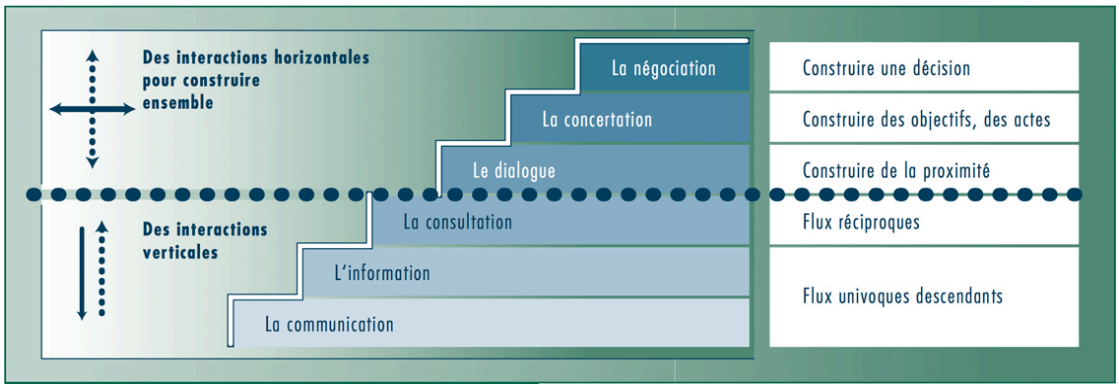
[433] J. Zetlaoui-Léger Jodelle, 2002, p. 8.

[434] *Ibid.*

participation qui se situent respectivement au niveau inférieur et au niveau supérieur. Cette position neutre résulte de la notion floue et de la diversité d'interprétation.

Le modèle UNESCO, proposé par J.-E. Beuret, se caractérise par une échelle à six niveaux en se divisant en deux catégories : des « interactions verticales » et des « interactions horizontales pour construire ensemble » (Figure 7). Comme les deux modèles précédents, les différentes formes de participation sont posées en considérant des interactions entre le public et l'autorité.

Figure 7. Modèle UNESCO : Les formes de participation



Source : J.-E. Beuret, In : UNESCO, 2006.

La catégorie inférieure recouvre la communication, l'information et la consultation. Ces formes de participation s'appuient sur le flux à sens unique, voire descendant de l'autorité au public. A cette étape, les institutions sont des acteurs importants pour produire, offrir des informations sur les affaires publiques et parfois pour demander les avis des habitants, qui ont peu de chance de s'intégrer dans l'élaboration des projets.

Par contre, dans la catégorie des interactions horizontales, l'égalité de place des acteurs est impérative pour la communication à double sens[435]. Le dialogue vise à se connaître et à se comprendre afin d'établir cette l'égalité de place des acteurs. Il s'agit d'une phase de base pouvant assurer la gestion concertée (par la concertation et la négociation). La concertation est présente à un niveau assez élevé. En effet, même si la concertation est apparue en vue d'agir et de décider ensemble, ceux qui ont du pouvoir de décision n'ont pas d'obligation de partager leur pouvoir avec le public[436]. Dernièrement, la négociation est définie comme une activité dans laquelle plusieurs acteurs qui sont confrontés à des divergences et à des interdépendances recherchent volontairement une solution mutuellement acceptable.

[435] J.-E. Beuret, 2006, p. 12.

[436] *Ibid.*, p. 13.

L'étude sur les divers modèles de participation montre que les degrés d'influence des citoyens dans l'administration locale, notamment la gouvernance coopérative, dépendent de la dynamique de participation et de la capacité des participants. En général, la participation active pourra augmenter le pouvoir des citoyens et par contre l'absence de participation pourra alimenter le fort contrôle des institutions. Ce constat se trouve dans les trois modèles de participation. De nombreux travaux sur la participation pourraient conduire à élaborer des indicateurs intégrant à la fois des niveaux de gouvernance coopérative entre le public et le privé et de la capacité citoyenne des habitants au sein des projets publics.

II-1.2. Le glissement exigé vers une participation plus directe et plus active

Au cours du développement de la décentralisation, une grande attention a été portée sur les interactions entre le gouvernement local et les habitants dans le cadre de « partenariat privé / public[437] » pour la gestion ou l'administration. L'orientation de l'autonomie locale devrait contribuer à généraliser la démocratie de proximité avec l'extension de la citoyenneté dans la vie quotidienne, et non plus à attendre la mobilisation du gouvernement. Il s'agit de passer d'un modèle bureaucratique à un modèle s'appuyant sur la société civile. Ainsi, les habitants pourraient s'impliquer de façon plus directe dans le processus de décision des politiques concernant l'amélioration de leur vie de proximité. L'accent est donc mis sur le postulat que « la proximité favoriserait une gestion plus efficace et le développement de l'activité citoyenne »[438]. En ce sens, la participation des habitants devient un impératif dans la gouvernance locale à laquelle le concept et le principe de la démocratie devraient s'appliquer. De plus, il faudrait mettre en avant la participation plus pratique voire plus directe pour que la gouvernance fonctionne correctement en tant qu'espace de délibération et de co-construction répondant aux divers intérêts ou problèmes des communautés territoriales[439].

Les gouvernements locaux cherchent à mettre en œuvre une collaboration à double sens. Il s'agit de favoriser les logiques ascendantes en s'appuyant sur les habitants, tout en maintenant une capacité d'action du gouvernement local, dans une logique plus descendante. Pour la réussite de la gouvernance locale, la participation des habitants est donc impérative. En réalité, les dispositifs de participation sont apparus sous des formes très diverses et ont été mis en place selon des modalités variées, d'un niveau passif à un niveau actif. Analysés dans la partie précédente, les trois modèles montrent et analysent cette diversité des formes de participation. Dans la pratique, la participation des habitants devrait se hisser au plus haut niveau pour une gouvernance plus efficace. En effet, dans le

---

437 M.-H. Bacqué et M. Gauthier, *op. cit.*, p. 45.

438 M.-H. Bacqué et Y. Sintomer, 2001, p. 148.

439 S. Oh et al., *op. cit.*, p. 12.

cadre de la participation extrêmement limitée et descendante, les citoyens ne peuvent pas jouer le rôle de souverain, mais plutôt sont considérés comme cibles de la mobilisation en tant que membre passif d'une organisation. Par contre, former et faire participer les citoyens plus actifs, en s'appuyant sur des forces endogènes, est l'un des éléments parmi les plus importants pour aboutir à la gestion coopérative et de proximité[440].

Au cours de cinquante ans après l'apparition de l'échelle de participation de S. Arnstein (1969), les outils ou dispositifs de participation ont été expérimentés et se sont déployés dans le monde entier, comme l'audience publique, le débat public, le budget participatif, le jury citoyen etc. Dans cette partie, nous présenterons certains dispositifs de participation, considérés comme une méthode plus directe et mise en place en plus haut niveau. De plus, nous voulons les requalifier dans la situation en crise de la démocratie représentative.

a) Les expériences de la démocratie directe dans une gouvernance locale

Résultant du manque de représentation, de participation et de biens communs, la situation de crise de la démocratie représentative incite des populations à s'intéresser à d'autres formes de démocratie plus directes : la démocratie participative, la démocratie délibérative, la démocratie électronique, la démocratie de base (*grassroots democracy*), etc.[441] Au lieu des modalités traditionnelles de participation des habitants (l'audience publique, la réunion d'information, le sondage d'opinion, etc.), de nombreuses modalités de participation active, plus pratiques et efficaces pour la gouvernance locale, ont émergé et se sont répandues dans les années 1970 et 1980 : aux États-Unis, le *town meeting* comme une tradition d'autogouvernement du peuple, le forum citoyen dans l'État du Kerala en Inde, le budget participatif à Porto Alegre au Brésil, la forme d'assemblées, de comités ou de conseils de quartier, le jury citoyen dans le cadre de la démocratie délibérative, etc.[442] Parmi ces expériences, nous choisissons deux institutions de participation active qui sont apparues et ont circulé à la fois en Corée du Sud et en France : le budget participatif reposant sur le volontarisme des citoyens et le jury citoyen basé sur le choix aléatoire des participants par le tirage au sort[443].

---

440 S. Kim et C. Kim, *op. cit.*, pp. 155-156.

441 Chaque type de démocratie est indépendant dans le cadre du concept de démocratie plus directe et plus participative. Comme les principes de la démocratie délibérative, la délibération et le débat des citoyens peuvent être considérés comme des éléments de base pour d'autres types de démocratie. De même, en tant qu'élément principal et fondamental de la démocratie électronique, l'infrastructure électronique et informatique, notamment l'internet ou les réseaux sociaux, peut aussi permettre de renforcer la démarche participative d'autres types de démocratie. A cet égard, il faudrait comprendre le rapport entre ces types de démocratie dans la caractéristique complémentaire ou coopératif (E. Kim et al., 2015, p. 7).

442 L. Blondiaux, *op. cit.*, pp. 49-50.

443 E. Kim et al., *op. cit.*, p. 20.

Après son accession à l'exécutif municipal en 1988, le Parti des Travailleurs (PT) a inventé un système budgétaire, contrôlé par la participation directe, et l'a mis en œuvre pour la première fois à la ville de Porto Alegre en 1989. Cette institution brésilienne de budget participatif s'appuie sur le choix des habitants, issus des réunions des assemblées de quartier auxquelles tous les habitants peuvent en principe participer et s'exprimer[444].

Le processus de budget participatif s'est déroulé en trois étapes[445]. La première étape a commencé par l'instauration des organisations de participation en divisant la ville en 16 secteurs dans une perspective géographique, sociale et communautaire et puis par la création de 5 sections thématiques (le transport, l'éducation et la culture, la santé sociale, la fiscalité et le développement urbain). Ensuite, les réseaux participatifs ont été créés en associant tous les organisations géographiques et thématiques. Dans ce contexte, l'assemblée municipale a organisé les assemblées de base, deux fois par an. Les habitants participants ont décidé des budgets prioritaires à exécuter et ont élu leurs délégués pour la prochaine étape. Lors de la deuxième étape, le forum de délégation et le conseil de budget participatif se sont composés de représentants des habitants et ont eu lieu plusieurs fois (une fois par semaine pour le conseil et une fois par mois pour le forum). Lors des réunions de conseil, des projets d'investissements et le détail des budgets sont discutés et le résultat d'exécution budgétaire est examiné. Ayant le statut supérieur au conseil, le forum de délégation est chargé de fournir des informations au conseil, d'informer les habitants sur les questions discutées dans les réunions de conseil et de superviser l'exécution des budgets. Dans la dernière étape, après la détermination des projets d'investissements et des budgets au cours de la deuxième étape, tous les détails de budget (dimensionnels, financiers et techniques) ont été discutés dans les réunions de l'assemblée municipale auxquelles les membres de conseil et de forum participaient. Enfin, ce processus de budget participatif a terminé par l'établissement final du budget.

A partir des années 1990, ce système participatif a commencé à se répandre dans le monde entier : d'abord au Brésil et dans les pays de l'Amérique latine, et dans les années 2000 en Europe et dans certains pays en Asie[446]. Malgré les succès de cette expérience d'une quinzaine d'années, jusqu'à la défaite de PT aux élections locales de 2004, cette institution participative n'a que peu incité de nombreuses personnes à y participer, dans le cas de Porto Alegre[447]. En outre, reposant effectivement sur une démarche volontariste, ce système a toujours été critiqué en raison d'un problème de représentation. Car les quartiers pourraient avoir des délégués d'autant plus nombreux que leurs

---

444 Dans le cas de Porto Alegre, le budget d'investissement pour le secteur public (environ 25 % du budget municipal) se détermine dans le processus de participation des habitants (J. Jeong, *op. cit.*, pp. 96).

445 E. Kim et al., *op. cit.*, p. 21.

446 *Ibid.*, p. 22.

447 En moyenne, entre 1 % et 1,5 % de la population se déplace chaque année. Au total, environ 10 % de la population y aurait participé pendant cette quinzaine d'année (L. Blondiaux, *op. cit.*, p.51).

habitants participaient plus aux assemblées de base. Donc, pour réduire ce genre de problèmes, la ville de Porto Alegre a tenté de faire bénéficier les quartiers en difficulté d'une voix supplémentaire[448].

Aussi observée dans la démarche de budget participatif, la limite la plus fondamentale de la participation des habitants est le problème de représentation en termes de volontarisme. Ceci est également lié au fait que la représentativité peut être faussée par une grande participation des parties prenantes ou, au contraire, par une indifférence des habitants populaires[449]. De plus, l'inégalité de participation en fonction des classes sociales est toujours observée. En effet, les habitants socialement aisés et stables pourraient davantage s'intéresser et participer aux processus de la prise de décision des affaires publiques que les populations en difficulté. Dans ce contexte, il est nécessaire de porter un nouveau regard sur d'autres expériences de démarche délibérative basée sur le caractère aléatoire. Il s'agit des systèmes de cellules de planification, de jury citoyen, de conférence de consensus, etc.[450] Ces systèmes de démocratie délibérative sont déjà répandus dans le monde entier et connaissent plusieurs expériences dans un cadre de choix complexes, notamment « de nature socio-technique »[451].

La démarche délibérative repose sur le principe de constituer un groupe de quinze à vingt habitants pour une technique aléatoire, le tirage au sort, afin d'inciter une large participation des habitants « ordinaires » qui ont diverses perceptions sociales. Cela permettrait d'éviter une forte participation de certains habitants (les parties prenantes) ayant des intérêts particuliers, observée dans le processus de participation normale. Ensuite, après plusieurs sessions de délibération comme l'information, des discussions et des débats, les participants devront proposer un avis éclairé sur la question soumise. Un autre principe est la reconnaissance de la capacité des habitants, ordinaires et non-experts, de se prononcer sur des décisions politiques en dépit de la dénonciation de leur incompétence ou irrationalité par les professionnels politiques[452]. Car les populations ordinaires peuvent devenir les « semi-spécialistes » d'une question soumise sur laquelle elles se sont renseignées

---

448 En tant que « moteur d'accompagnement et de motivation », la municipalité a constamment invité et incité les habitants de quartiers en difficulté à y participer. Ils ont donc pu obtenir des budgets pour leurs quartiers (*Ibid.*, p. 52).

449 E. Kim et al., *op. cit.*, p. 37.

450 Cette démarche délibérative est apparue depuis les années 1970 : le système de *Plannungzelle* (cellules de planification), inventé par le sociologue Paul Dienel, en Allemagne ; celui de *citizen juries* (jury citoyen), créé par Ned Crosby sous l'égide du Jefferson Center, aux États-Unis ; celui de conférence de consensus (importé en France sous le nom de la conférence de citoyens), inventé par le *Danish Board of Technology*, un organe du Parlement danois, en 1987. D'ailleurs, il y a *People's Panel*, instauré par le gouvernement Blair, en Angleterre et *Deliberatve Poll* (sondage délibératif) dans les réunions communautaires (*Community Meeting*), proposé par prof. Fishkin aux États-Unis (L. Blondiaux, *op. cit.*, pp. 57-58 ; E. Kim et al., *op. cit.*, p. 57 et p. 67).

451 Par exemple, autour des thèmes d'OGM, de changement climatique, de traitement des eaux usées, etc. (L. Blondiaux, *op. cit.*, p. 59).

452 *Ibid.*, p. 60.

et ont discuté pendant plusieurs sessions de délibération. « Le citoyen « profane » n'est légitime à exprimer son sentiment qu'à l'issue d'un processus de formation préalable. Son opinion n'a de sens que si elle est « éclairée » »[453].

La participation délibérative se résume à la proposition d'un avis des gens ordinaires, non-qualifiés, à l'issue du processus de délibération, au contraire de la procédure traditionnelle de décision politique menée par les élites tels que les experts, les politiciens, les bureaucrates, etc. Pendant ce processus de délibération, les participants sont invités à la fois à se renseigner sur diverses connaissances liées à la question qui leur est soumise et à comprendre le mécanisme de décision politique comme le processus décisionnel d'une politique et le rôle du gouvernement[454]. De plus, cette démarche délibérative serait considérée comme un processus décisionnel plus juste en raison de la sélection aléatoire par le tirage au sort pour réduire le problème de représentation. Pourtant, une large participation et une discussion profonde ne sont pas compatibles comme la difficulté de réalisation de la démocratie directe dans de nombreux pays modernes, sauf certains pays de taille modeste et à faible population. La participation délibérative devrait se dérouler donc dans un petit groupe, non pas dans la société entière. Il se peut encore que la taille limitée du jury produise une autre question sur sa propre représentativité[455].

b) La participation active comme vecteur du développement du régime démocratique

En fonction d'une analyse de ses théories ou ses modalités, précédemment considérées, « la participation apparaît tantôt comme la promesse de décisions meilleures [...], tantôt comme celle de « citoyens meilleurs » [...] »[456]. C'est-à-dire qu'elle contribue d'une part à atteindre, de façon plus rationnelle, des objectifs politiques d'un point de vue administratif et d'autre part à doter les habitants d'un droit de décision en reconnaissant leur capacité d'usager. Le gouvernement espère que l'intervention des habitants dans la prise de décision leur permettra de faire confiance au gouvernement et de mieux accepter des politiques et des affaires publiques. De même, les habitants pourraient influencer l'orientation des politiques pour leur propre intérêt à travers une participation. En ce sens, les gouvernements locaux cherchent à favoriser la participation des habitants en mettant en place divers outils participatifs visant à identifier des demandes des différents groupes et à gérer certaines situations conflictuelles entre eux[457]. Ainsi, la démarche participative s'appuie sur des « dynamiques différentes dans les relations entre les habitants, les associations et les institutions, et

453 *Ibid.*

454 E. Kim et al., *op. cit.*, p. 44.

455 *Ibid.*, p. 11.

456 L. Blondiaux, *op. cit.*, p. 61.

457 M. Lee, 2005, p. 97.

dans l'articulation du local et du général »[458]. Elle a pour objectifs de produire les trois effets politiques : l'amélioration de la gestion locale en contribuant à la prise de décision rationnelle, la restauration de la communauté ou du lien social et le développement du système démocratique en complétant la démocratie représentative.

D'abord, l'amélioration de la gestion locale est un autre effet attendu à travers la participation active des populations qui y habitent. Il s'agit d'une rénovation du processus politique des affaires publiques, qui a autrefois été dirigé par l'État, pour la mise en place et l'exécution des politiques adaptées aux besoins réels locaux[459]. En fait, même après la décentralisation, le pouvoir du gouvernement central peut encore influencer la gestion locale dans certains pays qui ont été décentralisés, comme le cas de la Corée du Sud[460]. Dans ce contexte, l'élargissement de la participation contribue à la gestion des gouvernements locaux tout en mettant fin au dogmatisme politique du gouvernement central. Cette réforme de l'administration permet aux gouvernements locaux de prendre des décisions rationnelles et adéquates à leur territoire et à leurs habitants dans une logique de collaboration ou de co-construction avec les habitants. De plus, elle permet aussi de renforcer la légitimité de la démocratie participative pour la gestion locale car les habitants ont eux-mêmes participé au processus décisionnel des politiques et ont créé des services administratifs répondant le mieux à leurs besoins[461].

Ensuite, la participation communautaire se déploie activement dans un mouvement communautaire (*community development corporations*) aux États-Unis et dans le programme de *neighbourhood renewal* en Angleterre, alors qu'elle n'est pas encore largement mise en œuvre en Corée du Sud et en France[462]. Après l'apparition de l'idéologie néolibérale dans les années 1970, la plupart des pays développés l'ont acceptée et de nombreuses politiques ont été mises en œuvre selon une logique néolibérale. Cependant, le déclin des politiques sociales et l'aggravation des inégalités sociales qui ont résulté des politiques néolibérales sont aujourd'hui observés non seulement dans les pays occidentaux mais aussi dans certains pays asiatiques. Ceci peut expliquer que dans différents contextes, soient mis en place des moyens pour renforcer les dispositifs participatifs. Néanmoins, en parallèle, il est constaté que les communautés locales s'amenuisent petit à petit dans nos sociétés[463]. A

---

458 M.-H. Bacqué et Y. Sintomer, *op. cit.*, p. 150.

459 *Ibid.*, p. 152.

460 En France, la situation est différente de celle en Corée du Sud, même si le pouvoir central est toujours fort, notamment dans le cadre financier de la politique de la ville.

461 M. Lee, *op. cit.*, p. 97.

462 T. Lee, 2015, p. 143.

463 L'attention est attirée en France sur la disparition du lien social et sur le déclin du capital social (M.-H. Bacqué et Y. Sintomer, *op. cit.*, p. 151).

ce propos, dans le communautarisme, la légitimité de la participation renvoie à la recherche du bien commun, non pas à la protection des intérêts particuliers. Les citoyens ne devraient pas être des individus qui s'efforcent de poursuivre des intérêts individuels dans le processus de participation, mais devraient poursuivre le bien commun, tel que le bonheur et la prospérité de toute la communauté. En outre, la solidarité et la cohésion entre ses membres sont également soulignées dans cette perspective où la responsabilité des membres de la communauté est invoquée[464]. Cet exercice peut être considéré comme un processus d'apprentissage de la démocratie et de la responsabilité en tant que membre de la communauté. Par conséquent, il pourrait « remédier à la question sociale par la reconstruction du « lien social » ou de la *community* (respectivement en France et aux États-Unis), [...] »[465].

Dernièrement, la participation peut compléter des points faibles du système de démocratie représentative. Si la représentativité fonctionne parfaitement et si les délégués, élus par les habitants, reflètent correctement des besoins et des intérêts des habitants dans le processus d'élaboration et de décision des politiques, la nécessité de participation directe devrait alors diminuer. Pourtant, de nos jours, l'augmentation de l'abstention aux élections, notamment régionales, démontre la perte de confiance des citoyens dans notre système politique basé sur la représentativité. Cette contradiction structurelle de la démocratie représentative incite les habitants à se mobiliser par d'autres moyens. Bien que les habitants ne s'intéressent pas généralement aux questions politiques et ont peu de connaissances sur les mécanismes politiques voire peu de capacité de jugement politique par rapport aux professionnels politiques, ils devraient intervenir dans la gestion locale pour traiter directement leur destin et défendre leurs intérêts. Par conséquent, le renforcement de la dimension participative est censé limiter l'appropriation politique du gouvernement central ou local par les classes dominantes et réhabiliter une dynamique de contre-pouvoir en tant que modalité de surveillance du gouvernement et de l'assemblée[466].

Malgré des avantages observés des expériences de participation, il existe un certain scepticisme dans la pratique. Il s'agit du gaspillage économique et temporel, de l'inefficacité de la prise de décision et de la possibilité de la participation égoïste (par les parties prenantes). De plus, les participants ordinaires sont considérés par les experts comme profanes, de même leurs avis ou opinions leur paraissant souvent inutiles. De toute façon, l'idéal participatif repose sur la perspective « de plus grande égalité politique » et « d'une meilleure justice sociale » et vise à renforcer « la légitimité des décisions »[467]. En ce sens, chaque dispositif a son propre caractère de participation :

---

464 A cet égard, il est naturel que l'accent soit mis sur le communautarisme en tant que moyen de résoudre le problème de l'exclusion sociale (T. Lee, 2015, p. 147).

465 M.-H. Bacqué et Y. Sintomer, *op. cit.*, p. 150.

466 *Ibid.*, p. 152 ; H. Choi, 2007, p. 181.

467 L. Blondiaux, *op. cit.*, p. 62.

certains incitent à participer les habitants ordinaires voire « sans qualités » et non engagés et d'autres cherchent à mobiliser d'abord les habitants prêts et organisés. De toute façon, l'implication des habitants, profanes ou formés, dans le processus d'élaboration et de décision des politiques « produit des effets de démocratisation des régimes existants »[468].

[468] *Ibid.*

II-2. La démarche participative dans le cadre urbain

Dans son livre « Le droit à la ville » de 1968, le sociologue français Henri Lefebvre a insisté sur un droit à la ville qui pourrait se traduire par un droit à la participation. Comme appel ou comme exigence, le « droit à la ville ne peut se concevoir comme un simple droit de visite ou de retour vers les villes traditionnelles. Il ne peut se formuler que comme droit à la vie urbaine, transformée, renouvelée »[469]. Il s'agit d'un droit des habitants de la ville à participer aux « opportunités qu'elle offre »[470] dans le cadre de vie urbaine. En effet, en opposant la ville comme œuvre à la ville comme produit qui a été et est encore généralement pensée et construite par les architectes et les urbanistes[471], Henri Lefebvre a souligné le caractère de la ville comme œuvre qui est transformée et refaite par les habitants usagers, répondant à leurs besoins, à travers les actions collectives du quotidien. Il s'est focalisé sur l'importance de la place à part entière que les habitants devraient occuper, en tant qu'usagers voire en tant que créateurs de leur œuvre quotidienne dans le processus de décisions des politiques ou des projets urbains.

L'intérêt croissant pour les questions de participation dans le domaine urbain remonte aux même années 1960 où H. Lefebvre s'est intéressé aux actualités urbaines et au droit à la ville. Ayant connu des dégâts après la guerre, plusieurs pays ont dû réaménager leur territoire sous le nom de reconstruction. Dans cette époque d'après-guerre (1950-1960), de nombreuses opérations d'aménagement ont été lancées dans le cadre du centralisme étatique[472]. La participation de ces années s'est appuyée sur la contestation de ce pouvoir central et national. Il s'agit des formes de mouvements urbains sociaux ou de contre-pouvoir. Cette exigence de participation dans le domaine urbain est observée dans les deux pays de recherche[473] : les mouvements de luttes urbaines par les Groupes d'action municipale (GAM) en France et le mouvement de *Cheolgeomins* (des expulsés par la démolition) en Corée du Sud.

Il est habituel que cette participation dans le domaine urbain soit nommée « participation des habitants » plutôt que participation publique ou citoyenne au sens large. Car la participation des habitants repose sur la volonté des personnes qui vivent dans un territoire ou un quartier lié directement aux intérêts d'un projet urbain déterminé. La participation dans un territoire visé par une

469 H. Lefebvre, 1968 [3e édition, 2009], p. 108.

470 Comportant naturellement une composante politique, la participation vise à inclure les habitants dans les processus de prise de décisions qui produisent l'espace urbain en reconnaissant leurs voix significatives. Donc, les habitants devraient jouer un rôle important pour la production de la ville comme une œuvre (M. Purcell, 2009/1, p. 44).

471 H. Lefebvre, *op. cit.*, pp. 2-4.

472 Par exemple, la production des grands ensembles en France et la réalisation de grands programmes d'autoroutes dans le développement des *suburbs* et les opérations d'*urban renewal* dans les centres-villes aux États-Unis et au Canada (M.-H. Bacqué et M. Gauthier, *op. cit.*, p. 40).

473 Voir la partie de II-3 sur l'évolution de la participation dans deux pays.

politique ou un projet peut se distinguer de la participation universelle des populations, concernant l'administration ou la gestion locale générale comme le budget participatif. En outre, la plupart des projets de rénovation urbaine, exécutés dans une démarche participative, portent sur les zones urbaines physiquement et socialement en dégradation. Ainsi, la participation des habitants signifie non seulement la participation des personnes qui y habitent mais aussi l'implication des personnes socialement éloignée du cadre politique[474]. Au sein du développement de l'autonomie locale, les habitants devraient intervenir profondément dans le processus d'élaboration et de décision des politiques afin de mettre en œuvre la gouvernance coopérative et les politiques qui conviennent aux caractéristiques locales et aux attentes des habitants. De ce point de vue, la participation des habitants serait un thème commun pour la réalisation des politiques urbaines dans les pays modernes.

II-2.1. L'approche prospective lors de la mise en œuvre des politiques urbaines

Une ville est un lieu de vie, de travail et d'abri. En général, la politique urbaine se réfère à une série d'activités afin d'assurer le bonheur des populations et d'améliorer l'environnement de leur vie en créant un endroit adapté à travers des projets ou des services publics concernant la rénovation et le renouveau des villes. Dans un sens plus large, la portée de la politique urbaine est vaste et sa frontière n'est pas claire, de sorte que diverses activités traitant des villes peuvent être considérées comme politiques urbaines[475]. Dans le cadre de politiques urbaines, certaines villes ont été créées par le gouvernement central dans une logique descendante[476]. Pourtant, dès lors, divers acteurs urbains (les associations, les aménageurs, les techniciens, les administrateurs, mais aussi les habitants) devraient faire ensemble des villes et en assurer la gouvernance locale. Lors de la phase de croissance urbaine due à l'urbanisation et à l'industrialisation, il était important de construire rapidement des logements et des infrastructures pour répondre à la croissance des populations urbaines. Par la suite, l'urbanisation et la croissance urbaine sont entrées dans une phase stable, et la manière de construire des villes a donc dû s'y adapter. De plus, le développement de la conscience de soi des populations a conduit à construire des villes de manière différente du passé en demandant leur implication dans les politiques urbaines. Désormais, les habitants ne sont plus satisfaits de ce que les gouvernements ont

474 H. Choi, *op. cit.*, p. 139.

475 Séoul (ville de), 2011, p. 19.

476 Par exemple, dans la politique de peuplement dans une région capitale de la Corée du Sud, la construction des villes nouvelles a été décidée par les politiques centrales du gouvernement afin de disperser les populations urbaines, excessivement concentrées à Séoul.

déterminé et mettent en œuvre. Ils peuvent exposer leurs besoins en exprimant directement leurs opinions et en participant au processus politique de prise de décision.

La participation des habitants constitue un effort actif des habitants pour faire prendre en compte leurs besoins et leurs attentes dans les politiques et les projets, en intervenant dans les processus officiels de prise de décision des gouvernements locaux. Elle se déroule activement et ses exigences sont fortes dans une société où la conscience démocratique est universalisée et le pouvoir politique se disperse suffisamment. Ainsi, elle pourrait conduire à la maturité de la citoyenneté des individus et à l'amélioration du système social et politique d'une société. Par ailleurs, au cours de la mise en œuvre des politiques urbaines, il existe souvent des opinions différentes et des oppositions d'intérêts entre des personnes d'horizons divers. A cet égard, la participation des habitants est nécessaire comme outil de médiation pour arbitrer des situations conflictuelles entre les parties prenantes. De plus, elle influe directement sur la satisfaction des habitants à travers la compréhension des projets et les informations obtenues lors du processus de participation[477].

Bien que la participation soit appliquée dans le domaine urbain depuis son origine, elle demeure encore aux niveaux bas de l'échelle de participation, se limitant encore souvent à une des formes d'information ou de consultation. Dans certains cas, la participation n'est jugée formelle que pour la facilité d'administration et l'obtention de la légitimité juridique dans le processus de mise en œuvre des politiques. Il s'agit souvent d'une mobilisation par l'administration plutôt que d'une participation volontaire des habitants[478]. De plus, dans de nombreux cas, la volonté de participer est basée sur des intérêts personnels des habitants (notamment des propriétaires de bien ou de bâtiment, y compris des logements). Les habitants semblent davantage participer dans le cadre de pétitions ou de doléances à la municipalité. Par conséquent, même si les gouvernements locaux offrent des informations et écoutent les habitants en prônant la démarche participative dans le cadre de leur administration, les habitants « ne sont pas explicitement placés dans la posture d'interlocuteurs »[479].

De nombreuses politiques urbaines et institutions, récemment mises en œuvre, se caractérisent généralement par une approche participative mettant l'accent sur le rôle des habitants et des associations ou communautés locales. Elles s'imposent de faire participer les habitants dans tout le processus d'élaboration et de décision des politiques pour la réussite des projets politiques comme ceux de rénovation urbaine. Cependant, il est difficile de trouver un accord entre les habitants pour l'orientation de projets en raison de la complexité des dispositifs et des divergences des parties prenantes. Ainsi, la participation de chaque groupe d'intérêts pourrait produire plusieurs situations

477 Ceci constitue cependant un discours officiel méritant des analyses critiques (ANRU, 2006, p. 2).

478 Notamment en Corée du Sud, les habitants sont mobilisés pour lever la main et il est alors considéré que la participation s'est déroulée formellement (M. Lee, *op. cit.*, pp. 103).

479 J. Noyer et B. Raou, 31 | 2009, p. 5.

conflictuelles autour d'un projet. Dans cette partie, nous analyserons donc les objectifs et la nécessité de la participation des habitants dans le cadre des projets urbains et nous examinerons aussi les obstacles observés dans la mise en pratique.

a) Pourquoi la participation des habitants autour des projets urbains ?

Ce sont les habitants, en tant que membres d'un territoire, qui sont les acteurs principaux pour construire la ville qui est un lieu de vie, de travail et de protection. La politique urbaine se focalise sur l'amélioration et le changement des lieux de vie liés à la vie quotidienne de ceux qui y habitent, de sorte qu'il paraitrait essentiel que les habitants s'y impliquent, et ce, dès l'étape la plus en amont possible, lors de la prise de décision des politiques. La participation des habitants permet donc aux habitants de mieux comprendre les projets ou services mis en œuvre. Ainsi, ils pourraient avoir davantage confiance dans les politiques et les administrations de leur gouvernement et devraient donc être satisfaits des projets mis en œuvre dans leur quartier[480]. En outre, la participation peut conduire à une meilleure compréhension des politiques et des identités locales par les autres acteurs, comme les fonctionnaires et les professionnels responsables de l'établissement des projets ou des services publics. Cela leur permettrait de produire des résultats plus efficaces[481]. Cette démarche participative peut donc permettre la coproduction des projets urbains et l'amélioration des services voire des institutions.

La participation des habitants est à la fois un droit et un devoir dans le processus de résolution des problèmes du lieu de vie. Cependant, un seul accord, à travers la participation des habitants non-spécialistes, sur le lancement de projet n'est pas suffisant pour obtenir des résultats efficaces sans traiter de divers éléments (des intérêts personnels ou communs, des spécificités locales, l'histoire et la culture, des caractéristiques de populations, etc.) avant d'exécuter les politiques urbaines. Des considérations politiques plus délicates deviennent essentielles si les habitants ont diverses valeurs ou des intérêts contradictoires par rapport au développement urbain[482]. En effet, la mise en œuvre des projets ou services publics pourrait se traduire par des situations d'opposition, de conflits nécessitant d'être résolus. L'émergence des situations conflictuelles est inhérente au processus d'exécution des politiques urbaines car les intérêts communs et publics l'emportent souvent sur les intérêts particuliers dans ce processus. En ce sens, la participation des habitants est une action

480 En particulier, les habitants, directement concernés par les travaux de réhabilitation du logement liée au relogement, ont plus d'intérêts à s'impliquer « pour obtenir des garanties qui répondent à leurs attentes » (CES de l'ANRU, 2014 b, pp 127-128).

481 Séoul (ville de), 2011, p. 22.

482 *Ibid.*

de médiation afin de désamorcer les conflits entre les habitants et entre les habitants (usagers) et les institutions (agents)[483].

Les associations, quel que soit leur type, pourraient souvent influencer l'efficacité et le résultat de la démarche participative. En effet, la participation des habitants tend à être encouragée et médiatisée par les associations[484]. Avant l'introduction et la diffusion de la participation des habitants aujourd'hui, diverses associations communiquaient avec les gouvernements locaux tout en apportant leur contribution sur les questions locales. Cette action de « faire le lien » entre les acteurs des politiques urbaines est un autre objectif de la participation dans le cadre des politiques urbaines[485]. Même si la vie associative est parfois considérée « comme une menace de contre-pouvoir »[486] par les élus locaux, elle pourrait permettre l'évolution vers une participation plus active que la participation traditionnelle, se situant au niveau bas de l'échelle de participation comme l'information et la consultation[487]. Dans le cadre des enjeux de lien social, l'affiliation à une association peut donc « contribuer à inverser des spirales de désocialisation, d'isolement et de repli, permettre de retisser des liens, enclencher des dynamiques de mobilisation individuelles et collectives »[488].

De plus, le développement de la démarche participative peut aussi produire un grand changement dans le cadre de politique actuelle. De nos jours, les élus sont confrontés à des formes de déconsidération perçues comme une crise de la démocratie représentative. L'augmentation de l'abstention électorale menace effectivement le système politique actuel. Dans cette situation, cet enjeu politique s'appuie sur une mobilisation des habitants au tour de la vie collective, sur le partage du pouvoir politique et du responsable politique dans une forme de participation des habitants[489]. La démarche participative pourrait compléter et renforcer la légitimité de la démocratie. En tant que vecteur important de transformation du mode de gestion locale, la participation des habitants pourrait enfin alimenter une nouvelle approche de la politique, notamment dans une gouvernance locale[490].

b) La réalité de la participation : la nécessité de confronter les discours et les pratiques

---

483 M.-H. Bacqué et M. Mechmache, 2013, p. 52.

484 G. Poquet, *op. cit.*, p. 13.

485 C'est un enjeu de lien social entre les habitants, entre les gouvernements et les habitants usagers, entre les professionnels et les habitants et entre les gouvernements et les professionnels, etc. (Séoul (ville de), 2011, p. 22).

486 G. Poquet, *op. cit.*, p. 13.

487 Dans tous trois modèles que nous avons précédemment présentés. Voir la partie, II-1.1 b) Les divers modèles de participation des habitants.

488 M.-H. Bacqué et M. Mechmache, *op. cit.*, p. 16.

489 *Ibid.*

490 G. Poquet, *op. cit.*, p. 14.

Comme ceux mentionnés précédemment, la participation des habitants contribue à l'amélioration de la gestion des services publics, à la médiation des situations conflictuelles, à la constitution des liens sociaux et à l'évolution de la structure politique. De ce point de vue, la participation est considérée comme essentielle pour la gouvernance locale. Cependant, malgré cette nécessité de la participation des habitants dans le processus d'évolution et de décision des politiques urbaines, de nombreux obstacles sont connus dans les pratiques.

La participation des habitants est institutionnalisée dans le cadre des politiques urbaines[491], mais son effet pratique est insuffisant par rapport aux prévisions initiales. Chaque partie prenante a ses propres intérêts en relation avec les politiques mises en œuvre, de sorte qu'il est difficile d'exposer des opinions unifiées à travers la participation. De plus, l'administration autoritaire des politiques urbaines résultant de l'élitisme des fonctionnaires, constitue l'un des grands obstacles au développement de la participation des habitants. En effet, les opinions des habitants sont très rarement valorisées et retenues lors des réunions participatives. Ces limites des démarches participatives sont largement divisées en trois aspects[492] : les limites institutionnelles, les limites personnelles et les limites sociales.

Actuellement, le dispositif de participation plus largement utilisé prend la forme de réunions publiques. Dans le cas français, il s'agit de conseils de quartier, de conseils citoyens et dans le cas sud-coréen, d'auditions publiques. En général, ces réunions publiques ne sont organisées et dirigées que par des professionnels ou des administratifs. De même, le calendrier des réunions est unilatéralement choisi et décidé. En outre, l'espace participatif, ouvert au stade où un projet de politique urbaine est déjà déterminé, est un lieu de publicité ou d'annonce unilatérale plutôt que de recueil des opinions des habitants[493]. Sans leur permettre de jouer le rôle d'interlocuteur, les habitants agissent simplement comme des spectateurs. Par ailleurs, comme les élites politiques dirigent notre société, les réunions de participation sont organisées et traitées dans une logique élitiste[494]. Les avis proposés par les fonctionnaires et les professionnels priment majoritairement ceux des habitants. La place des habitants est très peu reconnue, voire jugée comme profane, dans le processus de démarche participative. De nombreuses réticences aux pratiques participatives résultent de cette culture

---

491 Plusieurs injonctions participatives se sont progressivement introduites dans deux pays : depuis l'introduction d'une démarche participative dans la loi d'urbanisme en 1981 en Corée du Sud et dans la LOV en 1991 en France (M. Lee, *op. cit.*, p. 100 ; M.-H. Bacqué et M. Mechmache, *op. cit.*, p. 13).

492 ORIV, 2011, p. 11 ; M. Lee, *op. cit.*, pp. 103-104.

493 M. Lee, *op. cit.*, pp. 103.

494 M.-H. Bacqué et M. Mechmache, *op. cit.*, p. 10.

politique élitiste[495]. De plus, une mauvaise image des politiciens conduit les habitants à l'indifférence sur la participation et dévalorise même des institutions participatives[496].

Une autre forme de limites renvoie à la dimension personnelle. Il s'agit d'un « acte individuel » concernant des intérêts et des pratiques personnels[497]. En particulier, dans le domaine des politiques de rénovation urbaine, des intérêts ou bénéfices attendus de chaque personne sont également différents en raison de la présence de nombreuses parties prenantes. Dans cette situation, la nature de la participation des habitants pourrait être faussée par la collusion de groupes d'intérêts spécifiques. Parfois, cela peut provoquer la méfiance et le conflit entre les habitants[498]. Au-delà de la question d'intérêts, celle du temps est également un facteur des limites de participation. La disponibilité du temps est toujours apparue inégale selon « les contraintes familiales, professionnelles et personnelles auxquelles doit faire face à l'individu »[499].

Le troisième obstacle concerne la question de la reconnaissance sociale. De nombreux habitants n'ont pas la capacité pour comprendre tout ce qui se passe au sein des projets urbains comme lors des opérations de rénovation urbaine qui ont un fort caractère de complexité et référant à un domaine expert. Certains habitants sont mécontents des processus mis en œuvre en raison de la mauvaise compréhension, voire des malentendus liés aux problèmes qui surviennent parfois. Ainsi, il arrive que les habitants s'opposent fortement aux projets en cours. Donc, la participation des habitants dans le processus, notamment de conception et d'élaboration des projets, est souvent limitée par le manque de compréhension des contenus professionnels des projets urbains. Dans ce contexte, les habitants pourraient être identifiés comme « profane »[500] et ne bénéficient pas d'une reconnaissance sociale. « Il s'agit de reconnaître à chacun une « confiance sociale » qui passe par le savoir-être (confiance et estime de soi) et le savoir-faire (capacité à prendre la parole en public par exemple) »[501]. Bien que les habitants ne soient pas toujours capables d'agir et de prendre la parole en public, les institutions participatives devraient garantir « la prise en compte des avis et actions des habitants »[502] sur les projets ou services publiques.

---

495 *Ibid., p. 16.*

496 ORIV, 2011, p. 11.

497 *Ibid.*

498 En Corée du Sud, les propriétaires de terrains ou de logements participent pour empêcher le déclin de la valeur de leur bien ou attendre l'augmentation de la valeur de leur bien après l'opération de rénovation urbaine. Par contre, les locataires, officiellement marginalisés de la participation, peuvent parfois participer sous la forme d'un mouvement social ou d'une émeute tout en revendiquant leur droit à la vie (M. Lee, *op. cit.*, pp. 105).

499 ORIV, *op. cit.*, p. 11.

500 L. Blondiaux, *op. cit.*, p. 59.

501 ORIV, *op. cit.*, p. 11

502 *Ibid.*

La participation des habitants dans l'élaboration des projets urbains est souvent présentée comme indispensable dans les discours officiels ou les recherches scientifiques[503]. En suivant une approche théorique et conceptuelle, de nombreux professionnels insistent sur la nécessité de la participation depuis son apparition dans les années soixante. En particulier, la participation est l'impératif pour la réussite des politiques au cas où des politiques ou des projets ont pour but l'amélioration de la vie quotidienne des habitants. Etant institutionnalisée et mise en œuvre en se basant sur cet engouement, la participation des habitants se heurte à l'écart entre l'idéal et la réalité[504].

Par la suite, cette recherche traitera le constat de cet écart entre l'idéal et la réalité (ou entre la théorie et la pratique ou entre le discours de l'administration et le sentiment des administrés) en travaillant sur les quatre terrains. L'étude comparative, à partir de contextes très différents, pourrait nous permettre de comprendre les difficultés réelles émanant de contextes territoriaux particuliers et de repenser des dispositifs participatifs voire même des institutions.

II-2.2. Les acteurs impliqués et leurs compétences

Dans la société moderne, les institutions politiques et sociales s'appuient généralement sur la base de démocratie. L'extension du suffrage universel, les élections périodiques, la libre concurrence entre les partis politiques, etc. se résument à la mise en œuvre institutionnelle de la démocratie dans le respect minimal des principes démocratiques. Il s'agit d'un type de démocratie, la démocratie représentative. Dans l'histoire de la démocratie (représentative), la situation conflictuelle entre les représentants du pouvoir et les souverains perdure en raison de la croissance des écarts entre des besoins réels des habitants et des réponses politiques du pouvoir local. En effet, même si les élus locaux dirigent les administrations locales, « ils assurent [...] seuls l'ajustements entre pouvoirs publics et habitants »[505], à la fois en tant que représentants des habitants et en tant que responsables des services publics, dans le cadre de la démocratie représentative. Dans ce contexte, il est essentiel que les habitants soient impliqués dans le processus de prise de décision des politiques afin de réduire ces écarts. De nos jours, l'intégration productive de la représentation et de la participation serait donc un objectif important du système démocratique.

---

503 Par exemple, dans le règlement général de l'ANRU (J. Noyer et B. Raou, 31 | 2009, p. 2) ; dans l'article sur l'orientation de la régénération urbaine (URIS, « les objectifs et les visions de la régénération urbaine », *L'orientation politique de la régénération urbaine*, [en ligne], disponible sur : <http://www.city.go.kr/portal/info/policy/4/link.do>) ; dans le rapport pour la deuxième phase de PNRU (M.-H. Bacqué et M. Mechmache, *op. cit.*).

504 J. Noyer et B. Raou, *op. cit.*, p. 5.

505 G. Poquet, *op. cit.*, p. 39.

La participation des habitants consiste à ouvrir un espace public pour le dialogue entre le pouvoir public et les habitants. Elle renvoie au processus d'intervention des habitants lors de la prise de décision, à travers le partage des informations, l'échange des opinions, le lancement d'initiatives, etc. En outre, face aux situations conflictuelles autour des affaires publiques locales, elle est reconnue comme un dispositif principal de la résolution des problèmes[506]. Au fur et à mesure que la participation des habitants s'élargit dans le domaine de la politique, le moment de participation émerge aussi comme une question importante pour la mise en œuvre des politiques plus efficaces et adéquates. Il s'agit de l'introduction de la participation en amont du processus d'élaboration des politiques ou des projets. Ainsi, la participation des habitants pourrait permettre non seulement de gérer (voire prévenir) les conflits mais aussi de renforcer la procédure démocratique dans une gouvernance locale[507].

Le processus de participation des habitants devrait être pratique et réel. La participation formelle comme un statut de coopération symbolique (*Tokenism* de l'échelle de participation de S. Arnstein) pourrait rester « avortée, sans consistance, et par conséquent, elle n'assure pas le changement du *statu quo* »[508]. Le pouvoir public devrait créer un espace de communication permettant aux habitants de comprendre et d'appréhender les situations conflictuelles autour des politiques publiques. Comme une mobilisation passive sans autorité réelle de décision, la participation formelle pourrait plutôt provoquer la méfiance et le scepticisme confrontés aux administrations locales. Par ailleurs, les professionnels devraient fournir des informations suffisantes afin que ceux qui sont impliqués dans la décision puissent prendre une décision adéquate. Ayant une compétence technique ou administrative, ils la mettent au service des gouvernements locaux « pour traduire leurs orientations dans la pratique »[509]. En particulier, les habitants devraient avoir la volonté de s'intéresser et de participer aux procédures d'élaboration et de décision afin d'améliorer leur vie quotidienne et locale[510].

Malgré ces rôles généraux et théoriques présentés, la réalité est plus complexe en raison du chevauchement des rapports entre le pouvoir local et les habitants, des articulations entre les élus locaux et les professionnels, des communications entre les habitants et les professionnels, etc. Ainsi, cette partie se focalisera sur les rôles que chacun des acteurs devrait jouer pour une application efficace et réaliste de la participation des habitants. Cette analyse préliminaire à propos des rôles des acteurs sera comparée aux réalités observées sur les quatre terrains de recherche.

---

506 J. Yoon et al., 2013, p. 20.

507 *Ibid.*

508 S. Arnstein, *op. cit.*, p. 4.

509 G. Poquet, *op. cit.*, p. 39.

510 J. Yoon et al., *op. cit.*, p. 26.

a) Les gouvernements et les élus locaux en tant que décideurs des politiques publiques et organisateurs de la démarche participative

Dans sa théorie conceptuelle, la démocratie représentative s'appuie sur la légitimité de représentation. Étant choisis lors des élections périodiques, les élus locaux représentent les habitants faisant l'objet des services publics locaux dans les quartiers ou dans les territoires locaux, concernés par certaines politiques urbaines. Pourtant, de nos jours, ils sont confrontés à la méfiance à propos de leur représentation dans le contexte de crise de la démocratie représentative[511]. De plus, ils connaissent peu « la réalité sociale et les codes culturels »[512] des quartiers ou des territoires concernés. Ainsi, ils doivent savoir écouter mais aussi expliciter les décisions des politiques et des services, en s'intéressant aux besoins réels des habitants et aussi en les considérant[513]. En ce sens, la participation est considérée comme une clé de la gestion urbaine et la gouvernance locale. De nombreux gouvernements locaux ont donc adopté des dispositifs participatifs. Toutefois, mis en place sans réflexion et compréhension suffisantes sur les conditions pratiques de leurs manipulations, les dispositifs participatifs produit l'indifférence des habitants et la dynamique de démocratie locale pourrait s'essouffler[514].

Dans ce contexte, la réussite des démarches participatives repose donc sur « la capacité à modifier l'ordre des choses »[515] dans le cadre institutionnel. Sur ce point, l'amélioration des processus de décision doit faire l'objet d'efforts de la part des élus locaux pour dynamiser la démarche participative dans le cadre des politiques urbaines locales. Il est nécessaire d'établir un système institutionnel visant à informer les politiques et à leur fournir un soutien financier et technique. Les gouvernements locaux pourraient mettre en place un département (ou une division) spécial, pour apporter des soutiens aux politiques, ayant pour objectif de développer diverses méthodes de participation et d'encourager les habitants à participer. En outre, ils peuvent parfois établir des règlements locaux pour renforcer la légitimité juridique et mettre en place des dispositifs spécifiques (tels que les corps consultatifs des habitants en Corée du Sud et que les conseils citoyens en France) afin de former des réseaux d'acteurs.

Ensuite, il est nécessaire d'assurer un budget permanent permettant l'institutionnalisation de la démarche participative[516]. En ce sens, l'établissement d'un partenariat entre le gouvernement

---

511 Malgré leur titre de représentant des habitants, les élus locaux sont « peu nombreux à être issus et encore moins à habiter » dans les quartiers ciblés par des politiques publiques locales (M.-H. Bacqué et M. Mechmache, *op. cit.*, p. 25).

512 *Ibid*.

513 G. Poquet, *op. cit.*, p. 41.

514 M.-H. Bacqué et M. Mechmache, *op. cit.*, p. 25.

515 Comme la réorganisation, la réalisation d'un projet, la mise en place d'un équipement, etc. (G. Poquet, *op. cit.*, p. 42).

516 Y. Ryu, 2013, p. 143.

central et les gouvernements locaux devrait être indispensable. Les politiques urbaines, notamment celles de rénovation urbaine visant à améliorer la vie des habitants et l'environnement résidentiel des quartiers concernés, devraient être reconnues non pas comme une politique locale, mais aussi comme une politique de base de l'administration centrale au niveau national[517]. De ce point de vue, la création d'un système coopératif entre le centre et les territoires locaux résulte des efforts administratifs des gouvernements et des élus locaux.

b) Le rôle des professionnels, médiateur ou interlocuteur ?

Les habitants peuvent jouer un rôle déterminant dans les projets urbains grâce à l'approche participative. Pourtant, ils ne peuvent pas à eux seuls conduire ces projets à leur fin. En cas de nécessité, d'autres acteurs doivent aider et soutenir les habitants pour déterminer leur rôle et leurs actions et renforcer leur capacité d'intervention dans les projets concernés. En ce sens, le rôle des professionnels de même que celui des élus sera donc important dans tout le processus, de la conception du projet à sa réalisation. Malgré l'importance de leur rôle, les professionnels ont souvent été engagés dans des missions bureaucratiques s'éloignant du terrain et de leur cœur de métier[518]. Les deux effets ont résulté de la « municipalisation »[519] : D'une part, les professionnels sont de plus en plus devenus technicisés et technocratisés dans une logique administrative et, d'autre part, cette municipalisation peut produire une transformation des pratiques des territoires locaux avec plus de transversalité.

De toute façon, il est important que les professionnels interviennent pour favoriser la démarche participative, et ce, à plusieurs niveaux du processus de mise en œuvre des politiques. D'abord, ils doivent offrir des informations autant que possible à tous les acteurs, en assurant « un niveau d'information identique »[520]. C'est-à-dire qu'il faut trouver un équilibre entre le trop et l'absence d'informations, car des informations excessives ne pourraient pas garantir la qualité sans traitement cohérent[521]. De plus, pour que les habitants, qui ne sont pas des professionnels, comprennent mieux les termes et les contenus des projets, ils devraient préparer diverses méthodes de diffusion des informations en utilisant un langage adapté, plutôt qu'un jargon professionnel. Par ailleurs, lors des réunions de discussion ou de concertation, les habitants présentent souvent des exigences et des opinions irréalistes et incompatibles avec les objectifs d'un projet. Les professionnels

---

517 « La politique de la ville n'est pas une politique municipale mais une coproduction entre la ville, l'Etat et de nombreux acteurs, publics et privés » (M. Blanc, 2007/1, p. 73).

518 M.-H. Bacqué et M. Mechmache, *op. cit.*, p. 24.

519 *Ibid.*

520 G. Poquet, *op. cit.*, p. 44.

521 *Ibid.*

devraient alors porter des propositions et fournir des solutions techniquement réalisables. Dans ce cas, ils s'efforceraient d'accorder les opinions divergentes entre l'administration d'un côté et les habitants de l'autre en les persuadant d'atteindre le but du projet. Il s'agit d'un rôle de médiateurs[522].

En fait, la réussite de la démarche participative s'appuie sur un principe de reconnaissance de la capacité des habitants en tant qu'acteurs socio-urbains. En ce sens, les professionnels de même que les administrateurs devraient s'intéresser davantage aux codes sociaux et culturels des quartiers ou des territoires locaux concernés par des politiques urbaines. En particulier, ils devraient aussi se concentrer sur les habitants même et leur vie quotidienne et locale. Avant de demander aux habitants de participer aux processus politiques, il faudrait davantage réfléchir au renouvellement des pratiques participatives et au sens de leur action, en les reconnaissant comme acteurs « capables de prendre collectivement en main leur propre développement et celui de leur environnement, de porter eux-mêmes leurs paroles et de conduire leurs projets »[523].

c) L'expertise locale, un atout des habitants pour le projet urbain

Les habitants sont à la fois la cible des politiques publiques et des projets urbains et l'acteur de leur mise en œuvre à travers la démarche participative. La participation des habitants est un processus de création de relations diverses entre les différents acteurs plutôt qu'elle n'oblige ceux qui habitent là à participer. C'est-à-dire qu'elle consiste à faire vivre ensemble voire à faire ensemble en développant la citoyenneté. Des consommateurs passifs des politiques deviennent ainsi des acteurs principaux[524]. En général, la plupart des gens qui participent ont plus facilement accès aux informations. Pourtant, la participation est souvent considérée comme réservée seulement aux habitants plus aisés, ceux qui ne vivent pas dans les quartiers ciblés par certaines politiques, comme la « politique de la ville » en France[525]. Il s'agit d'un risque qu'elle soit monopolisée par les classes moyennes instruites qui « en maîtrisent les ressorts, les codes, les rites et les usages »[526]. Malgré certains risques, la participation devient actuellement un impératif lors de la mise en place des politiques publiques, notamment celles qui concernent fortement les habitants et leurs vies. Ainsi,

---

522 G. Kim et al., 2012, pp 38.

523 M.-H. Bacqué et M. Mechmache, *op. cit.*, p. 25.

524 G. Kim et al., *op. cit.*, pp 37.

525 Même si son champ s'est progressivement élargi, la « politique de la ville » vise toujours les quartiers de grands ensembles de logements sociaux, construits en banlieue des villes, généralement dans les années 1960, afin de répondre à la crise du logement (M. Blanc, 2007/1, p. 71). Par contre, en Corée du Sud, il n'existe pas de politique spécifique, comme la politique de la ville, ciblant uniquement des quartiers, socialement très dégradés. Les politiques de rénovation urbaine coréennes s'appuient plutôt sur la vétusté physique des bâtiments dans un contexte de pénurie des infrastructures.

526 Les classes moyennes sont bien formées et souvent initiées à la prise de parole et à la négociation (G. Poquet, *op. cit.*, p. 50).

pour la réalisation plus efficace des politiques, il faut impliquer le plus grand nombre d'habitants et développer les dispositifs participatifs qui pourraient permettre de façon idéale la participation de tous les habitants concernés. Le développement de conscience citoyenne et le renforcement de capacités citoyennes seraient aussi indispensables[527].

Tout d'abord, la volonté et l'attention des habitants sont les plus importants facteurs pour la participation. C'est-à-dire que les habitants devraient suffisamment discuter sur les projets proposés avant de trouver un point de consensus en prenant constamment en compte les réalités locales. Dans ce contexte, la participation pourrait contribuer à guider l'orientation des politiques pour résoudre des problèmes locaux, voire à conduire les habitants à l'autogestion de leur quartier[528]. De plus, les activités des associations et des représentants des habitants influencent les autres habitants qui, en général, s'intéressaient peu aux politiques mises en place. Lorsque certains problèmes et des situations conflictuelles surviennent, ils tentent de persuader les habitants opposants en expliquant les aspects positifs et légitimes des politiques ou des projets. Diverses associations ou collectivités coexistent sous des formes diverses, dans des logiques à la fois de collaboration et de concurrence. Ayant respectivement le rôle et la responsabilité, elles pourraient et devraient contribuer à la constitution des objectifs locaux des politiques, en tant que porte-parole des habitants. Le « tissu associatif »[529] devient l'un des facteurs importants pour le développement de la démarche participative.

527 Y. Ryu, *op. cit.*, pp. 127-128.

528 *Ibid.*, p. 133.

529 M.-H. Bacqué et M. Mechmache, *op. cit.*, p. 23.

II-3. L'évolution et la mise en place de la participation dans deux sociétés différentes

La valeur fondamentale de la démocratie est que la souveraineté nationale appartient aux peuples. Cependant, il est contestable que la valeur de cette souveraineté populaire soit fidèlement réalisée sous la démocratie représentative. Dans le système de représentation, les citoyens qui devraient avoir du pouvoir réel ont souvent été relégués à la marge de ce pouvoir. C'est pourquoi, de nos jours, il est nécessaire de compléter la démocratie représentative existante. Certes, depuis plus d'un demi-siècle, de nombreux dispositifs participatifs sont introduits et utilisés dans le domaine politique, notamment dans le cadre de l'administration locale. Cette tendance signifie qu'en offrant aux habitants plus d'opportunités d'intervention et plus de possibilités de pouvoir décisionnel, la participation est devenue impérative lors de l'élaboration des politiques locales. De même que la participation développée dans le cadre institutionnel, la participation volontaire des citoyens est aussi indispensable pour répondre au défi de l'intérêt général et non pas aux seuls intérêts attendus par certaines parties prenantes.

L'origine de la participation moderne remonte aux années 1960 aux États-Unis. Le concept de démocratie participative est apparu dans le contexte d'interrogation sur les limites de la démocratie représentative[530]. Le terme de « participation » a été utilisé dans ces mouvements radicaux américains. En particulier, le mouvement de *New left* (nouvelle gauche) a repris ce concept dans le cadre de la politique urbaine, *Urban Renewal Program* (Programme de renouvellement urbain). En général, ce dernier portait sur l'amélioration des quartiers plus pauvres, de sorte que la participation a été considérée comme celle des pauvres voire celle des Noirs et des minorités ethniques[531]. La participation de l'époque était comme « un outil d'affranchissement de groupes sociaux dominés »[532]. Cette expérience américaine s'est étendue au monde entier.

En fait, le développement et l'activation des éléments de démocratie directe et participative ne sont pas destinés à remplacer le système existant de démocratie représentative. L'effort pour revitaliser la démocratie participative pourrait plutôt mûrir et développer la démocratie représentative. En effet, la démocratie représentative ne contredira les valeurs fondamentales de la démocratie, comme la souveraineté populaire, en ajoutant et en renforçant les éléments de la démocratie participative. L'analyse de l'évolution des dispositifs participatifs permettra de distinguer les nouvelles orientations du développement de la démocratie appliquée à une échelle locale. Ainsi, cette

530 Dans la déclaration de *Port Huron* par *Students for Democratic society* (SDS, Étudiants pour une société démocratique). La participation avait pour but d'influencer le processus de prise de décision des politiques liées directement aux citoyens eux-mêmes (J.-P. Gaudin, 2010/2, p. 43 ; H. Choi, 2007, p. 134).

531 H. Choi, 2007, p. 139.

532 C. Polère, 2007, p. 5.

partie se focalisera sur le processus évolutif de la participation dans deux pays en comparant les contextes historiques de chaque époque depuis son origine moderne.

II-3.1. Des luttes emblématiques à l'institutionnalisation dans la « politique de la ville » en France

Dans les années 1960 où le concept de démocratie participative a émergé à travers le mouvement d'étudiants aux États-Unis, la société française, comme les autres pays occidentaux, se situait en période de forte croissance, appelée les Trente Glorieuses. Dans le cadre de reconstruction après la Seconde Guerre mondiale, de nombreux grands ensembles ont été construits en banlieues des villes pour répondre à la crise du logement et de nombreuses populations y ont emménagé en partant des quartiers anciens et vétustes des centres de ville. Dans ce contexte, l'émergence de l'idée de participation a résulté de certaines critiques sur ce mode de construction et ses effets sociaux. De plus, les événements, quasi insurrectionnels, de 1968 ont été une grande occasion où les aspirations et les demandes de participation ont été diffusées et développées[533]. La participation émanant de ce mouvement social a été interprétée comme un partage des pouvoirs réels avec les gouvernements[534].

Apparue au sein des luttes urbaines, l'idée de participation s'est incarnée dans un processus d'institutionnalisation à partir des années 1980. La nécessité de la discussion préalable aux grands projets d'aménagement a été retenue dans plusieurs textes législatifs. Il s'agit des mesures préventives lors de la réalisation des projets d'équipement ou d'infrastructure, qui pourraient produire une situation conflictuelle[535] : l'implantation d'un incinérateur, la construction d'une ligne TGV ou d'un tracé à haute tension, etc. Les dispositifs participatifs comme les comités consultatifs et le débat public ont résulté de l'institutionnalisation de cette forme de participation dans les années 1990. En outre, la décentralisation a favorisé cette formalisation juridique dans le cadre de la gestion locale en renforçant la liberté locale et la participation lors des prises de décision[536].

Depuis sa naissance dans les années 1960 en France, le mouvement de participation a émergé dans les quartiers populaires de grands ensembles, qui deviendront la cible de la rénovation urbaine dans le cadre de politique de la ville. De plus, l'évolution de la participation dans l'histoire de

---

533 S. Wuhl, 2008, p. 2.

534 L'idée soulignée dans une affiche de mai 68 est que « la participation sans redistribution du pouvoir est un processus vide de sens, qui frustre les faibles. Il permet à ceux qui ont le pouvoir de prétendre que toutes les parties ont été prises en compte, mais à seulement quelques unes d'en tirer profit. Il entraîne un maintien du *statu quo* » (S. Arnstein, 1969, traduit en français par CES de l'ANRU, 2006, p. 1).

535 L. Blondiaux, 2008, p. 53.

536 C. Polère, *op. cit.*, p. 6.

politique urbaine a presque les mêmes rythmes que celle de la politique de la ville (le moment d'expérimentation dans les années 1970 et 1980, l'institutionnalisation dans les années 1990 et les tournants des programmes nationaux de rénovation urbaine de 2004 et de 2014). Aujourd'hui, la participation des habitants est considérée comme un impératif dans les programmes de rénovation urbaine : PNRU ou NPNRU. En ce sens, cette partie se focalisera sur l'évolution et le développement de la participation dans divers contextes historiques en France.

a) La lutte urbaine : du mouvement des GAM au rapport Dubedout du DSQ

De même que les États-Unis ont bien connu la forme de participation directe provenant des mobilisations collectives confrontées aux projets de rénovation dans les années 1960, en France, cette forme d'action publique émerge dans la même période et avec le même objectif. Conçus pour répondre dans l'urgence à la pénurie de logements d'après-guerre, les grands ensembles ont été construits à la périphérie des villes. Le développement et la prolifération de banlieues ont produit des problèmes sociaux tels que la concentration excessive des pauvres dans les cités et le sous-équipement des infrastructures et des services publics ou administratifs. La frustration et le sentiment de marginalisation et de délaissement ont alimenté la manifestation des habitants de cités à travers la mobilisation volontaire ou le mouvement social urbain. Les années 1960 et 1970 sont marquées par un « certain spontanéisme de la participation »[537] et, au milieu de ce contexte, il s'est structuré le mouvement des groupes d'action municipale (GAM). Le premier mouvement des GAM est apparu à Grenoble au début des années 1960.

Les mouvements des GAM ont été organisés et animés par les militants venant d'horizon divers et appartenant aux classes sociales supérieures. Ils ont voulu influencer les choix des municipalités. Donc, leur objectif consistait à rendre le pouvoir aux citoyens pour contrebalancer la gestion, technocratique et notabiliaire, des villes[538]. Après son apparition en 1963, cette action publique est arrivée à son apogée à l'occasion d'une victoire de Hubert Dubedout, pionnier des GAM, aux élections municipales de 1965. Après les évènements de mai 68, les mobilisations sont devenues de plus en plus radicales : « Le courant dominant dans les années 1970 s'inscrit dans une démarche conflictuelle avec les pouvoirs publics centraux ou locaux, installant pour la première fois une vision de lutte des classes hors de l'entreprise, [...] »[539]. En outre, les mouvements des GAM se sont étendus au pays entier en devenant un phénomène national au début des années 1970. La lutte urbaine, ayant pour but l'opposition contre les opérations brutales de rénovation urbaine, et la victoire de l'Union de la gauche aux élections municipales de 1977 pouvaient montrer la grandeur de ces mouvements. En

537 J.-P. Gaudin, *op. cit.*, p. 44.

538 T. Kirszbaum, 2017, p. 3.

539 S. Wuhl, *op. cit.*, p. 2.

particulier, l'expression « participation des habitants » a commencé à se diffuser dans ce contexte politique : « les forces vives qui sont susceptibles de faire bouger les choses ne sont plus « le peuple », ni même « les ouvriers » ou « le monde du travail », ce sont « les habitants »... »[540].

En 1977, le programme Habitat et vie sociale, l'origine de la politique de la ville, a été mis en œuvre en insistant sur la participation pour établir un critère de sélection des projets. L'un des principes de ces opérations s'appuie sur ce thème : « Ne seront retenues que les opérations pour lesquelles la volonté d'agir de la municipalité et des gestionnaires est évidente, et seulement dans la mesure où ils acceptent une méthode d'élaboration concertée avec les habitants »[541]. Pourtant, la méthodologie était incertaine dans le texte et les habitants étaient indifférents à la participation figurant dans les projets HVS[542]. Leur action participative prenait souvent la forme de lutte « anti-HVS »[543]. Le phénomène d'émeutes urbaines, apparu dès la fin des années 1970, puis au début des années 1980, semblait refléter ce constat de l'inefficacité de la participation dans le cadre de HVS. A l'arrivée du nouveau gouvernement socialiste en 1981, l'action publique de participation était réactivée avec la création de la Commission nationale de développement social des quartiers (CNDSQ). Le président de la commission, Hubert Dubedout, a fait le point sur l'incapacité d'action participative existante, notamment dans le programme de HVS, dans son rapport intitulé « Ensemble, refaire la ville » publié en 1983[544]. Ce rapport a proposé une nouvelle orientation de la participation en considérant les habitants comme les acteurs du changement dans les quartiers concernés par la démocratie de gestion urbaine : « La conduite des opérations doit alors reposer sur la volonté de prendre appui sur les identités sociales et culturelles des différentes couches sociales, sur la reconnaissance des habitants comme partenaires, dotés d'un véritable pouvoir, sur leur participation réelle aux décisions »[545].

Malgré certaine euphorie au début, le premier bilan était assez décevant. La société civile a de moins en moins participé au processus d'élaboration des projets DSQ et le mouvement associatif

---

[540] H. Vieillard-Baron, Les habitants au centre des projets urbains ?, In : D. Desponds et al. (dir.), 2014, p. 17.

[541] Circulaire du 3 mars 1977 relative au fonds d'aménagement urbain et au groupe interministériel Habitat et Vie Sociale, JORF du 10 mars 1977, p. 1356.

[542] La participation des habitants dans le cadre de HVS s'est cantonnée au registre de l'animation sociale, déjà existante sur le quartier. Ayant été considérée comme un des registres de l'action publique dans le processus de la rénovation urbaine (HVS), la participation des habitants « se résume encore essentiellement à la participation à l'amélioration du cadre de vie et non à celle, effective, de la définition précise des projets en matière de rénovation » (T. Tellier, Les habitants : Acteurs de la rénovation urbaine ? Enjeux et temporalités historiques à la fin des Trente Glorieuses, In : D. Desponds et al. (dir.), *op. cit.*, pp. 33-34).

[543] T. Kirszbaum, *op. cit.*, p. 2.

[544] *Ibid.*

[545] H. Dubedout, 1983, p. 12.

n'a pas pu être considéré comme un partenaire face au pouvoir des institution[546]. De plus, les habitants des quartiers populaires étaient toujours considérés comme exclus de la dynamique et des bénéfices du DSQ. Surtout, les responsables ont décrété que « ces habitants, [...], posaient problème et qu'une mise en procédure institutionnelle devait les aider dans leur démarche de requalification »[547]. Il s'agissait d'une participation descendante sans volonté des habitants, ni intervention directe sur les questions qui les concernaient. Comme un enseignement issu des initiatives de participation au cours du processus DSQ dans les années 1980, il faudrait répondre à la question de l'absence d'une procédure formalisée et officialisée pour les actions participatives[548].

b) L'institutionnalisation : formaliser et légitimer la participation

Après une période d'expérimentation en forme de mobilisation collective et de lutte urbaine, ces expériences de participation de longue durée ont été traduites dans de nombreuses lois. Pour mieux comprendre, il est nécessaire de distinguer ce processus d'institutionnalisation selon deux catégories[549] : les procédures d'aménagement et d'urbanisme, d'un côté et les instances de la démocratie locale, de l'autre. Les procédures renvoient à une étape obligatoire dans certains cas, préalable à la décision concernant les projets urbains. Les instances participatives sont organisées sous la forme d'un conseil ou d'un comité qui est un espace d'échange d'idées entre les décideurs et les habitants, dans le cadre de la gestion locale.

D'abord, la procédure de concertation a pour la première fois été inscrite dans la loi du 18 juillet 1985, en insérant l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme : « Le conseil municipal délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées [...] »[550]. Ce concept a été repris dans la loi du 13 juillet 1991 : « Lors de toute action ou opération, au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, qui, [...], modifie substantiellement les conditions de vie des habitants dans les quartiers ou les ensembles immobiliers, le maire organise une concertation préalable »[551]. La procédure de concertation n'est pas celle de codécision mais elle est obligatoire dans trois cas (création d'une ZAC, d'un PLU et d'un SCOT)[552].

---

546 S. Wuhl, *op. cit.*, p. 4.

547 H. Vieillard-Baron, Les habitants au centre des projets urbains ?, In : D. Desponds et al. (dir.), *op. cit.*, p. 17.

548 S. Wuhl, *op. cit.*, p. 5.

549 H. Vieillard-Baron, Les habitants au centre des projets urbains ?, In : D. Desponds et al. (dir.), *op. cit.*, p. 18.

550 L'article 1er, Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement, JORF du 19 juillet 1985, p. 8152.

551 L'article 4, Loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville, JORF n° 167 du 19 juillet 1991.

552 H. Vieillard-Baron, Les habitants au centre des projets urbains ?, In : D. Desponds et al. (dir.), *op. cit.*, p. 18.

La procédure d'enquête publique a été formalisée, au titre de la protection de l'environnement, par la loi Bouchardeau : « La réalisation d'aménagements, d'ouvrages ou de travaux, exécutés par des personnes publiques ou privées, est précédée d'une enquête publique [...], lorsqu'en raison de leur nature, de leur consistance ou du caractère des zones concernées, ces opérations sont susceptibles d'affecter l'environnement »[553]. L'enquête publique a pour objet d'informer les habitants concernés et de recueillir leurs avis sur des projets d'aménagement. Pourtant, elle reste plutôt au niveau d'information ou de consultation qui est souvent mise en place en aval du processus, déjà largement concrétisés[554]. Ainsi, cette procédure consiste à éclairer la décision du gouvernement, local ou central. Néanmoins, elle contribue à nourrir des contentieux « qui sont souvent préjudiciables à l'achèvement des projets dans un temps raisonnable »[555].

Présentant un caractère plus approfondi par rapport à l'enquête publique dans le cadre de la participation, la procédure de débat public pourrait se situer au niveau de concertation. En ce sens, cet espace public est ouvert en amont du processus, généralement à un moment où la définition et les options des projets ne sont pas encore fixées. La procédure de débat public a été instaurée par la loi Barnier de 1995[556] en créant la Commission Nationale du Débat Public (CNDP). Cette dernière a pour objectif de favoriser et d'organiser les débats publics avec les citoyens dans le processus d'élaboration des projets d'aménagement qui pourraient influencer leur environnement. Le concept de débat public s'appuie sur la discussion profonde en suivant trois principes[557] entre les représentants des institutions et ceux de la société civile. « La philosophie politique du Débat public se veut ici très proche de celle des théories de la démocratie délibérative »[558]. Le CNDP est devenu une autorité administrative indépendante lors de la loi Vaillant de 2002[559].

Depuis les années 1990, la création des instances, locales et démocratiques, a ouvert un autre espace de participation dans le cadre des projets d'aménagement. La loi du 6 février 1992 a d'abord disposé que le « droit des habitants de la commune à être informés des affaires de celle-ci et à être consultés sur les décisions qui les concernent, [...], est un principe essentiel de la démocratie locale »[560]. Elle a repris un article (L. 121-20-1) du code des communes : « Le conseil municipal peut créer des comités consultatifs sur tout problème d'intérêt communal concernant tout ou partie du

---

553 L'article 1er, Loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement, JORF du 13 juillet 1983, p. 2156.

554 Contrairement à la concertation qui s'effectue plus en amont de la prise de décision (L. Blondiaux, *op. cit.*, p. 54).

555 H. Vieillard-Baron, Les habitants au centre des projets urbains ?, In : D. Desponds et al. (dir.), *op. cit.*, p. 19.

556 La loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

557 Le principe d'argumentation, celui de d'équité et celui de transparence (L. Blondiaux, *op. cit.*, p. 56).

558 *Ibid.*

559 L'article 134, Loi n° 2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité, JORF du 28 février 2002.

560 L'article 10, Loi d'orientation n° 92-125 du 6 février 1992 relative à l'administration territoriale de la République, JORF n° 33 du 8 février 1992.

territoire de la commune, [...] »[561]. Ces comités facultatifs sont ouverts à tous, notamment les représentants des associations locales sauf des personnes qui peuvent appartenir au conseil. Même des personnes qui n'ont pas le droit de vote peuvent y participer[562].

Ensuite, en 2002, la loi Vaillant[563] a vu le jour en stipulant la participation des habitants à la vie locale. En particulier, pour revitaliser la concertation avec le public dans le processus d'élaboration des grands projets, elle a redéfini le principe de participation dans son titre V : « Le principe de participation, selon lequel chacun a accès aux informations relatives à l'environnement, [...], et le public est associé au processus d'élaboration des projets ayant une incidence importante sur l'environnement ou l'aménagement du territoire »[564]. De plus, cette loi a rendu obligatoire la création d'un « conseil de quartier »[565] pour les communes de plus de 80 000 habitants et de manière facultative pour les communes de 20 000 à moins 80 000 habitants. Cette instance peut proposer au maire des mesures concernant le quartier ou la ville mais, en réalité, n'a pas de pouvoir de décision. Le conseil de quartier est donc un espace public d'information, de débat et de réflexions sur les projets urbains concernant la vie quotidienne et l'amélioration de l'environnement résidentiel dans les quartiers.

II-3.2. Depuis les luttes des expulsés au renforcement du pouvoir d'agir des habitants dans la régénération urbaine en Corée du Sud

En Corée du Sud, la forme moderne de participation est apparue dans les mouvements politiques ou sociaux dans les années 1960 dans le contexte de la démocratisation et de l'industrialisation du pays. Au fur et à mesure du développement des sociétés civiles, la participation sous la forme de mobilisation des populations s'est systématisée dans le début des années 1980. Après la démocratisation en 1987 et la décentralisation en 1991, le terme de la participation a réellement commencé à se répandre depuis les années 2000. En particulier, le gouvernement Roh Moohyun (qui est appelé le « gouvernement participatif ») a annoncé qu'il visait à faire évoluer la démocratie coréenne vers la démocratie participative dans laquelle la participation des citoyens pourrait être universalisée afin d'ouvrir une nouvelle ère de démocratie s'appuyant sur la souveraineté authentique

561 L'article 22, *Ibid*.

562 H. Vieillard-Baron, Les habitants au centre des projets urbains ?, In : D. Desponds et al. (dir.), *op. cit.*, p. 19.

563 La loi n° 2000-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité, JORF du 28 février 2002.

564 L'article 132, Loi n° 2000-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité, JORF du 28 février 2002.

565 Le conseil de quartier dispose d'un budget de fonctionnement et d'un budget d'investissement et est souvent composé de plusieurs collèges comme les élus, les habitants, les associations, les techniciens, etc. (H. Vieillard-Baron, Les habitants au centre des projets urbains ?, In : D. Desponds et al. (dir.), *op. cit.*, p. 19).

du peuple ou du citoyen. De plus, ayant commencé à l'hiver 2016, le mouvement civil (aussi appelé la révolution des bougies) a enfin conduit à la destitution du président en mars 2017.

L'expérience coréenne de la participation peut être divisée en deux cas : la participation dans un cadre de l'institutionnalisation, mais aussi les mobilisations volontaires de la société civile. L'institutionnalisation, par étapes, à la suite de mesures législatives pourrait permettre aux citoyens de participer aux processus de prise de décisions politiques concernant les grands projets d'aménagement ou de rénovation urbaine, de la construction des infrastructures ou des centrales, etc. Pourtant, la mise en place des systèmes participatifs, en tant que telle, n'a pas garanti la participation libre des citoyens. Car la nécessité de participation a été reconnue mais la plupart des institutions n'ont pas imposé de participation des citoyens lors de l'élaboration des politiques, le plus en amont possible. De plus, le champ d'action participative se limitait aux niveaux les plus faibles (l'information et la consultation), de sorte que les citoyens avaient peu d'influence sur la décision des politiques. Il s'agit d'un problème de décalage entre la réalité et l'idéal.

Par ailleurs, la participation sous la forme de mobilisation collective a commencé au début des années 1960 par de nombreux mouvements politiques et démocratique contre le régime autoritaire du gouvernement Syngman Rhee (le premier président de la république de Corée)[566]. Pourtant, la Corée du Sud est entrée dans une situation politique sombre de dictature militaire à l'issue du coup d'Etat du 16 mai 1961. Les mouvements démocratiques ont recommencé dès le début des années 1980. Dans le domaine urbain, de nombreuses mobilisations collectives ont émergé à la suite des politiques de rénovation des centres anciens de la ville, qui ont visé à la résorption des bidonvilles composés généralement d'habitats insalubres et illégaux. Les habitants des bidonvilles ont dû se déplacer sans mesure acceptable de compensation. Dans ce contexte, les habitants se sont opposés à la destruction de leurs logements, qu'ils soient vétustes et illégaux. Ce mouvement des expulsés (*Cheogeomins*[567]) a commencé à se transformer en mouvement de droits au logement à partir du milieu des années 1990[568].

Les dispositifs participatifs ont longtemps été assez formels dans la société coréenne et utilisés pour obtenir une légitimité minimale de la prise de décision des politiques. Après de nombreux essais et erreurs, la société coréenne a commencé à réfléchir à un véritable système de participation. Dans cette partie, nous décrirons principalement la naissance et l'évolution de la participation en Corée du Sud, en considérant le rapport entre l'adoption des dispositifs de participation et la situation évolutive du développement social urbain.

---

566 Les trois mouvements successifs avaient lieu en 1960, qui ont enfin conduit à la démission du président Rhee : le mouvement démocratique d'étudiants (le 28 février 1960 à Daegu), le soulèvement de Masan (le 15 mars 1960 à Masan) et la révolution du 19-Avril (du 19 au 26 avril 1960 dans l'ensemble du pays).

567 Les habitants émigrés ou expulsés de leurs logements qui ont été démolis lors du processus de rénovation urbaine.

568 Séoul (ville de) et Institut de Séoul, 2017, p. 42.

a) Le mouvement de *Cheolgeomins* confronté aux projets de rénovation urbaine

De même que le cas de mouvement des GAM en France, la participation sous la forme de mobilisation collective basée sur la lutte urbaine ou les mouvements sociaux urbains est également observée en Corée du Sud. Il s'agit des mouvements de *Cheolgeomins* (des expulsés par la démolition lors de la rénovation urbaine). La Corée du Sud a connu un formidable développement urbain et économique à travers de nombreuses politiques liées à la reconstruction du territoire après la Guerre de Corée. Même si le développement fulgurant à court terme a produit des problèmes sociaux et urbains, la plupart des Coréens ont constaté des réussites : l'amélioration de l'environnement résidentiel et la richesse économique des citoyens. Cependant, incitée par les politiques d'industrialisation du gouvernement, la concentration[569] des populations sur les villes à la suite de l'exode rural a provoqué l'excès de travailleurs industriels et, par conséquent, nombre de travailleurs sont devenus des urbains pauvres. De plus, l'écart entre riches et pauvres s'est de plus en plus agrandi et la construction des logements n'a pas pu suivre la vitesse de croissance démographique.

Figure 8. Évolution des bidonvilles à Séoul

Années 1950 – 1960 Années 1970 Années 1990

Source : S. Kim, « L'histoire des mouvements de *Cheolgeomins* », *Études sur Séoul*, nº 13, 1999, pp. 213-243.

Ces urbains pauvres ont donc commencé à vivre ensemble en construisant des abris temporaires (en planche de bois ou en tente), illégaux et insalubres, au bord de la rivière ou sur les pentes de colline. Ces zones d'abri temporaires étaient appelées *Panjachon* (équivalent au bidonville) et étaient considérées comme un symbole de l'habitat insalubre dans la ville. Il s'agit d'une concentration spatiale de la pauvreté urbaine[570]. Ces bidonvilles ont fait l'objet des politiques de

[569] Dans les années 1960, le nombre des migrants qui ont quitté les zones rurales a atteint quatre millions et la plupart d'entre eux ont été concentrés à Séoul (S. Seo, 2004, p. 15).

[570] Séoul (ville de) et Institut de Séoul*, op. cit.*, p. 38.

rénovation urbaine, au nom du redéveloppement urbain et de l'amélioration des environnements résidentiels, sans mesure suffisante de migration et de relogement de leurs habitants. Ces derniers ont donc dû résister aux projets de rénovation car la rénovation urbaine, *a posteriori* détruisant leur lieu de vie et les expulsant, était pour eux une question de survie[571]. L'histoire de la lutte des *Cheolgeomins* remonte aux années 1960 et 70.

Ayant quitté les zones rurales et étant venus à Séoul à la suite des politiques d'industrialisation du gouvernement Park Chung-Hee depuis les années 1960, les migrants se sont installés, sans autorisation, partout dans la ville de Séoul en créant des bidonvilles (*Panjachon*)[572]. Les logements des bidonvilles ont été illégalement construits dans les terrains publics ou privés. Les réseaux d'eau et d'égout n'ont pas été bien équipés dans les bidonvilles. Ces zones étaient donc vulnérables à la santé et à l'hygiène, voire exposées aux risques d'incendie. En effet, les politiques nationales se sont focalisées sur l'exploitation ou le développement physique du territoire pour la modernisation du pays dans les années 1960 et 70. En ce sens, le gouvernement et la ville de Séoul ont considéré les zones denses de logements insalubres comme des obstacles aux constructions des infrastructures telles que des routes, mais aussi largement aux développements urbains. Les mesures visant à diminuer le nombre de logements insalubres ont été mises en œuvre sous la forme de légalisation et de démolition. Pour la légalisation, si les habitants ont eux-mêmes amélioré leurs logements insalubres, un comité d'amélioration des logements pourrait reconnaître les logements comme légaux après un examen approfondi. Cependant, la plupart des habitants de bidonvilles n'étaient pas capables de le faire. En cas de démolition, une mesure de relogement a également été prise en viabilisant un terrain alternatif ou en construisant des *Simin-apates* (logements collectifs citoyens)[573]. Cependant, des mesures de relogement n'ont pas suffisamment répondu aux besoins des migrants. Donc, les luttes des habitants contre les démolitions ont résulté de cette pénurie de préparation politique. A la suite d'un incident dans un grand complexe à *Gwangju* (actuellement ville de Seongnam au sud de Séoul) en 1971[574], des intellectuels et des acteurs sociaux ont commencé à

---

571 S. Seo, *op. cit.*, p. 15.

572 Selon le recensement de 1960, le nombre des ménages à Séoul était 444 600 et le nombre total des logements était 275 436, y compris 29 589 logements en planche de bois, 8 378 en tente et 3 251 en excavation (*Ibid.*).

573 Afin d'accueillir leurs habitants lors de la rénovation des bidonvilles à Séoul, la ville de Séoul a commencé à construire des logements locatifs, appelés *simin-apates*, à partir de la fin des années 1960. Elle n'a été chargée que de construction des charpentes et d'installation des réseaux techniques (eau et électricité) et les habitants ont dû faire le revêtement intérieur. La taille d'un logement était, en moyenne, 26 m² et les toilettes étaient collectives (C. Park et al., 2012, p. 47).

574 En 1968, afin de restreindre la concentration des populations et de résorber les logements insalubres et illégaux, la ville de Séoul a lancé le projet de construction d'une ville satellite accueillant 350 000 populations (55 000 ménages) à Gwangju au Sud-Est de Séoul. Pourtant, il était déraisonnable de forcer à se déplacer en banlieue les pauvres qui travaillaient à Séoul. Le grand complexe à Gwangju était plutôt un camp de réfugiés, non pas un nouveau terrain d'installation, en raison de l'absence des éléments indispensables au fonctionnement d'une ville. En 1971, il y a eu une émeute des migrants en

s'intéresser et à participer aux questions concernant les zones les plus pauvres. Cette attention a incité à la solidarité entre le mouvement de *Cheolgeomins* et les acteurs sociaux durant les années 1980.

Depuis les années 1980, le mouvement de *Cheolgeomins* a perfectionné son organisation et ses demandes à l'occasion de la collaboration avec certains groupes (ou acteurs sociaux) de mouvements démocratiques comme des mouvements d'étudiant[575]. En particulier, la création de l'association des *Cheolgeomins* de Séoul a renforcé la systématisation du mouvement. Elle a travaillé pour la construction des logements locatifs publics répondant à une demande commune des habitants expulsés, en soutenant l'organisation des habitants des autres quartiers confrontés à la démolition. De plus, elle a diffusé leurs expériences provenant de certains cas du mouvement de *Cheolgeomins* et constitué une lutte collective en mobilisant diverses organisations locales. Le premier mouvement, planifié et systématisé, était la lutte contre le projet de l'exploitation publique de *Mokdong* en 1984[576]. Par ailleurs, ayant été mis en place en 1983 pour l'activation des projets de rénovation des zones résidentielles insalubres, le système de « redéveloppement coopératif »[577] a rendu hostile la relation entre les *Cheolgeomins* et les autorités publiques (le gouvernement et la ville de Séoul). A cette époque, le gouvernement avait l'intention de résorber les bidonvilles afin de promouvoir la construction des logements et d'embellir l'image urbaine de Séoul dans la perspective de grands événements internationaux (les jeux asiatiques en 1986 et les jeux olympiques en 1988). Pourtant, ces politiques de résorption des bidonvilles ont menacé leurs habitants d'être déplacés. Les habitants devraient donc résister aux démolitions de leurs abris, en squattant certains bâtiments. Au côté de promoteurs de rénovation urbaine, le gouvernement est directement intervenu dans des opérations de rénovation en utilisant la police pour étouffer les manifestants[578]. Pour les *Cheolgeomins*, il s'agit d'une question de survie face à la démolition forcée et au déplacement des habitants.

Dans les années 1990, le mouvement de *Cheolgeomins*, qui s'était concentré uniquement sur la lutte contre la démolition, a commencé à se transformer en un mouvement de droits au logement visant à une amélioration institutionnelle. Créés en 1994, le comité pour la loi spéciale de l'amélioration des logements insalubres et le centre coréen de la recherche sur la ville et

---

demandant l'offre de céréales de secours, l'emploi dans le domaine public, l'exonération de la taxe d'acquisition sur les terrains à lotir et le prêt pour la construction de logements (Séoul (ville de) et Institut de Séoul, 2017, p. 42).

575 *Ibid.,* p. 41.

576 Sous le slogan du développement public pour les gens en classe populaire, le projet de développement public *Mokdong* a été lancé en 1983. À cette époque-là, la plupart des habitants de *Mokdong* étaient les migrants qui avaient emménagé lors des projets de résorption des bidonvilles dans les années 1960. Malgré le slogan initial, le projet de *Mokdong* s'est appuyé sur l'expropriation forcée des terrains occupés par des logements illégaux. Donc, de nombreux habitants risquaient encore une fois d'être expulsés comme avant. L'émeute des habitants a résulté de ce fait. Ainsi, les habitants ont exigé diverses mesures pour le relogement telles que l'offre des logements locatifs, l'indemnisation pour les locataires, etc. (S. Seo, *op. cit.*, p. 15).

577 Voir I-3.3. c) Les problèmes récurrents du système de « redéveloppement coopératif ».

578 Séoul (ville de) et Institut de Séoul*, op. cit.*, p. 41.

l'environnement ont fait des efforts pour proposer une alternative rationnelle pour le droit au logement[579]. Néanmoins, les problèmes des expulsions forcées des locataires et des violations des droits de l'homme lors d'opérations de rénovation urbaine mise en œuvre de façon table rase ne se sont pas sensiblement améliorés.

b) La décentralisation et l'institutionnalisation de la participation des habitants

Ayant débuté par le mouvement environnemental, les sociétés civiles coréennes ont étendu leurs activités aux domaines plus progressistes en intervenant sur les questions politiques et socio-économiques, celles du droit de travail, de protection des droits des groupes sociaux défavorisés, etc. En particulier, dans le domaine de l'urbanisme et de l'architecture, ils ont aussi coopéré aux mouvements de *Cheolgeomins* pour lutter contre les problèmes sociaux et urbains liés à la rénovation urbaine tels que la pauvreté urbaine, l'exclusion sociale et l'expulsion ou les déplacements consécutifs à des démolitions forcées. Par conséquent, dans le cadre de la participation des citoyens, ils ont pu avoir un grand pouvoir social et politique susceptible d'influencer la société. De plus, ils ont constamment exigé plus d'occasions de participation aux processus d'élaboration et de décision des politiques[580]. Cette aspiration d'élargissement de la démocratie participative a donc conduit à l'institutionnalisation de la participation au fur et à mesure de la décentralisation mise en œuvre successivement dans les années 1990. L'évolution de l'institutionnalisation de la participation des citoyens ou des habitants nécessite de distinguer deux catégories : la mise en place des institutions de participation comme dispositifs de la démocratie directe dans l'administration locale et celle des procédures de participation dans les processus d'élaboration des projets d'urbanisme et d'architecture.

Après l'indépendance en 1945, la décentralisation a été stipulée par la loi sur la Constitution de 1948 et l'autonomie locale de 1949[581]. Cependant, le gouvernement de Park Chung-Hee, établi par le coup d'État militaire en 1961, a dissous les conseils locaux et promulgué des mesures provisoires sur l'autonomie locale en suspendant tout l'effet de la loi sur l'autonomie locale[582]. Trente ans après, la décentralisation a été restaurée par la réapparition des conseils locaux en 1991 et la reprise de l'élection locale en 1995, mais aussi à la suite des réformes de la loi sur l'autonomie locale entre 1988 et 1991. Les institutions de participation n'ont pas immédiatement été introduites dans les textes de la loi dans les années 1990. Depuis les années 2000, plusieurs lois ont commencé à stipuler des

---

579 Séoul (ville de) et Institut de Séoul, *op. cit.*, p. 43.

580 H. Lee, 2001, pp 30-31.

581 Loi nº 32 sur l'autonomie locale du 4 juillet 1949, en vigueur du 15 août 1949.

582 L'article 10, Loi nº 707 sur la mesure provisoire de l'autonomie locale du 1er septembre 1961, en vigueur du 1er octobre 1961.

dispositifs participatifs qui pourraient garantir la participation directe des citoyens à l'administration locale.

Lors de la réforme de la loi sur l'autonomie locale de 2000, les deux institutions, en matière d'initiative citoyenne et de demande de contrôle citoyen, ont été inscrites respectivement dans l'article 13-3 et dans l'article 13-4 de l'amendement du 12 janvier 2000[583]. L'initiative citoyenne a pour but la participation au processus législatif (créer, amender et abroger les règlements locaux) des gouvernements locaux. Il s'agit que cette institution dote les citoyens d'un droit d'établir les agendas de l'administration locale[584]. La demande de contrôle citoyen permet aux citoyens de demander un contrôle sur des affaires politiques qui pourraient violer des lois ou nuire à l'intérêt public.

La loi spéciale pour la décentralisation, créée en 2004, a insisté sur le renforcement et l'élargissement de la participation des citoyens en mettant en place d'autres dispositifs participatifs. « L'État et les collectivités territoriales devraient renforcer les systèmes de participation directe des citoyens pour activer la participation des citoyens, en instaurant des institutions de référendum, de révocation citoyenne (ou rappel des élus) et de procès citoyen »[585]. Dans le cadre de cette loi, ces trois systèmes ont été précisés par la création ou l'amendement des lois entre 2004 et 2007.

En fait, l'idée de référendum a déjà été inscrite dans l'amendement de loi sur l'autonomie locale de 1994[586], mais n'a pas réellement été mise en œuvre. Par conséquent, le référendum a été incarné par la création de la loi sur le vote des citoyens de 2004[587] qui a repris l'article 13-2 de l'amendement de la loi sur l'autonomie locale de 1994.

Ensuite, l'amendement de loi sur l'autonomie locale de 2005[588] a compris l'ajout d'une disposition concernant le procès citoyen qui permettrait aux citoyens de lutter contre les pratiques de comptabilité financière illégale des gouvernements locaux.

Ayant pour but de démissionner les élus locaux à travers un référendum, la révocation citoyenne est considérée comme un moyen de contrôler le pouvoir local et de prévenir de la corruption des fonctionnaires. La revendication des sociétés civiles pour l'introduction de révocation citoyenne dans l'administration locale a enfin conduit à la création de la loi sur la révocation citoyenne de 2006[589]. La révocation citoyenne a été mis en place le 1er juillet 2007 après un délai d'environ un an.

---

583 Loi nº 6115 sur l'autonomie locale, l'amendement du 12 janvier 2000, en vigueur du 13 février 2000.

584 C. Kim et al., 2011, p. 113.

585 L'aliéna 1 de l'article 14, Loi spéciale nº 7060 de la décentralisation du 16 janvier 2004, en vigueur du 16 janvier 2004.

586 L'article 13-2, Loi nº 4741 sur l'autonomie locale, l'amendement du 16 mars 1994, en vigueur du 16 mars 1994.

587 L'article 1, Loi nº 7124 sur le vote des citoyens du 29 janvier 2004, en vigueur du 30 juillet 2004.

588 L'article 13-5, Loi nº 7670 sur l'autonomie locale, l'amendement du 4 août 2005, en vigueur du 1er janvier 2006.

589 Loi nº 7958 sur la révocation citoyenne du 24 mai 2006, en vigueur du 25 juillet 2007.

Le budget participatif a pour la première fois été mise en place dans la ville de Gwangju en 2003 dans le cadre des règlements locaux. En 2004, le gouvernement de Rho Moo-hyun a déposé à l'Assemblée nationale un projet de loi concernant l'obligation du budget participatif, mais cette loi n'a pas été adoptée. Pourtant, de nombreuses collectivités territoriales ont voulu mettre en place ce système dans leur administration. Enfin, depuis l'année 2011, il est devenu obligatoire d'introduire le budget participatif pour toutes les collectivités territoriales du pays en raison de la réforme de la loi sur les finances locales[590].

Par ailleurs, dans le domaine urbain, l'institutionnalisation de l'idée de participation s'appuie sur le concept de l'information (le libre accès aux informations sous la forme de la lecture publique ou de l'affichage officiel) et la consultation (l'écoute des habitants dans l'audience publique). En Corée du Sud, la participation des habitants a été institutionnalisée au fur et à mesure de l'ajout des dispositions concernées lors de la réforme de la loi de l'urbanisme en 1981. « Au moment d'établir un schéma directeur de la ville [...], les maires doivent ouvrir une audience publique pour écouter les habitants et les professionnels et si leurs opinions sont valables, ils devraient les refléter dans l'élaboration du schéma »[591]. Ensuite, pour l'accès aux informations, « Au moment de permettre un projet de planification urbaine [...], les maires doivent informer le public par voie d'affichage officiel en permettant au public une lecture publique des documents concernés pendant 14 jours »[592]. Vingt ans après, la loi sur la planification et l'utilité des territoires a remplacé la loi de l'urbanisme en 2001, en reprenant ses dispositions sur la participation. De plus, les deux lois, liés à la rénovation des quartiers dégradés ou des logements collectifs, ont aussi pris l'idée de participation dans la même logique (l'écoute des habitants et l'accès libre aux informations)[593]. Ainsi, des textes juridiques dans le domaine urbain ne stipulent la participation qu'à travers l'audience publique et l'affichage officiel et la vision politique et juridique sur la participation n'a pas changé jusqu'au début des années 2010, lors de l'apparition d'une loi sur la régénération urbaine[594].

---

590 L'article 39, Loi nº 10221 sur les finances locales, l'amendement du 31 mars 2010, en vigueur du 1er janvier 2011.

591 L'alinéa 1 de l'article 16-2, Loi nº 3410 de l'urbanisme, l'amendement du 31 mars 1981, en vigueur du 1er juillet 1981.

592 L'alinéa 1 de l'article 25-2, *Ibid.*

593 L'article 15, Loi nº 6852 sur l'entretien et l'amélioration des zones urbaines et des conditions d'habitation du 30 décembre 2002, en vigueur du 1er juillet 2003 ; L'alinéa 3 de l'article 9, Loi spéciale nº 7834 pour la promotion du renouvellement urbain du 30 décembre 2005, en vigueur du 1er juillet 2006.

594 Loi spéciale nº 11868 pour la promotion et le soutien de la régénération urbaine du 4 décembre 2013, en vigueur du 5 décembre 2013.

II-4. La participation des habitants dans une nouvelle orientation des politiques de rénovation urbaine

Depuis les années 1960, les deux sociétés, française et coréenne, ont connu l'évolution de la participation, du mouvement social à l'institutionnalisation, pouvant encore devenir plus abouti dans l'avenir. De nombreux dispositifs ont été mis en place dans les processus d'élaboration des politiques, notamment dans ceux des politiques urbaines. A l'origine, la participation des citoyens ou habitants a été considérée comme un remède face à la crise de la démocratie représentative et à plusieurs événements socio-urbains. Pourtant, après une trentaine d'années d'expérience des institutions participatives, la participation est jugée comme en stagnation.

Dans le cas français, cette situation résulte des problèmes pratiques : « L'absence des plus précaires ou des jeunes [...], l'enfermement dans la proximité conduisant à laisser de côté les grands enjeux de transformation des quartiers populaires au profit d'un centrage sur la gestion du quotidien, l'instrumentalisation du milieu associatif [...] et l'absence de règles du jeu [...] »[595]. Par ailleurs, en Corée du Sud, la participation est formelle, de même que le niveau « *Tokenism* »[596] dans l'échelle de S. Arnstein. Bien que les fonctionnaires encouragent et développent la démarche participative, ils la considèrent souvent comme importune.

La participation a pris un grand tournant à des moments similaires dans les deux pays, au fur et à mesure de l'établissement d'une loi : La loi spéciale pour la promotion et le soutien de la régénération urbaine de 2013 en Corée du Sud et la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine de 2014 en France. Dans le cadre de chaque loi, la participation pourrait répondre à la réalité pratique, voire se hisser au plus haut niveau, celui du « pouvoir effectif des citoyens » [597] dans l'échelle de S. Arnstein. Cette partie va se focaliser sur ce point de vue dans chacun des pays.

II-4.1. L'impératif de la participation des habitants pour le NPNRU

Parallèlement à l'institutionnalisation de la politique de la ville, l'idée de participation des habitants s'est inscrite dans le cadre de politiques visant aux quartiers dits sensibles, notamment des opérations de rénovation urbaine, depuis le début des années 1990. Dès lors, plusieurs lois, promulguées successivement au nom de la politique de la ville, ont reconnu cette idée de participation comme indispensable dans les processus de mise en œuvre des projets.

---

595 M. H. Bacqué et M. Mechmache, 2013, p. 17.

596 S. Arnstein, 1969, traduit en français par CES de l'ANRU, 2006.

597 *Ibid.*

La LOV a repris les articles du code de l'urbanisme de 1985 en rappelant l'importance de l'organisation des concertations : « Lors de toute action ou opération, [...], qui, [...], modifie substantiellement les conditions de vie des habitants dans les quartiers ou les ensembles immobiliers, le maire organise une concertation préalable. Il en présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère »[598].

La circulaire du 31 décembre 1998 a réaffirmé l'importante de la participation des habitants au cœur de la politique de la ville en incitant à franchir une nouvelle étape pour la réussite des contrats 2000-2006 : « [...], Il convient en particulier d'organiser les démarches permettant aux habitants de se prononcer, en amont de l'élaboration des projets, sur les priorités des programmes d'action qui concernent le cadre de leur vie quotidienne, mais aussi de les associer à l'élaboration, à la mise en œuvre et à l'évaluation en continu des actions [...] »[599].

Dans la logique de la procédure de concertation que nous avons présentée, la loi SRU a généralisé l'organisation des concertations en amont de l'élaboration du schéma de cohérence territoriale (SCOT) et du plan local d'urbanisme (PLU). Les responsables de l'élaboration, l'établissement public de coopération intercommunale pour le SCOT et la commune pour le PLU, pourront préciser « les modalités de concertation, conformément à l'article L. 300-2 »[600].

La loi Borloo de 2003 a stipulé la participation des habitants, seulement dans son annexe qui fixe les objectifs et les indicateurs de la politique de la ville, dans le cadre du développement des conventions de la gestion urbaine de proximité : « Ces conventions doivent [...] associer les habitants à tous les niveaux de mise en œuvre, du diagnostic à l'évaluation »[601].

Certes, l'idée de participation est inscrite dans plusieurs lois depuis longtemps, notamment dans le cadre de la politique de la ville. Elle a été reprise dans l'annexe de la loi Borloo de 2003, considérée comme un tournant important de la politique de la ville, et dans le règlement général de l'ANRU. Ainsi, la concertation avec les habitants et leurs associations est devenue l'un des principes opérationnels du PNRU pendant 10 ans. Pourtant, la participation des habitants a été appréciée comme un point faible au sein de la mise en œuvre du PNRU dans le rapport d'évaluation de l'ONZUS : « Les habitants regrettent de ne pas avoir été assez impliqués dans la conduite du changement et estiment que les informations ont été délivrées trop parcimonieusement. Ils expriment

---

598 L'article 4, Loi d'orientation pour la ville (n° 91-662 du 13 juillet 1991), JORF n° 167 du 19 juillet 1991.

599 Le 8. La participation des habitants, Circulaire du 31 décembre 1998 relative aux contrats de ville 2000-2006, JORF n° 12 du 15 janvier 1999.

600 L'article 3 pour SCOT et l'article 4 pour PLU, Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, JORF n° 289 du 14 décembre 2000.

601 Le 3. Améliorer l'habitat et l'environnement urbain dans l'annexe 1, Loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, JORF n° 177 du 2 août 2003.

parfois le sentiment de ne pas pouvoir peser sur les décisions »[602]. De plus, le gouvernement était aussi au courant de ce constat. Le ministre délégué à la ville, François Lamy, l'a écrit dans la lettre de mission du 15 janvier 2013 pour demander un rapport de proposition sur la participation :

> « La participation des habitants à dès l'origine été une ambition affichée de la politique de la ville, les quartiers populaires étant considérés comme un terreau propice aux démarches participatives et des laboratoires de changement social. Cependant, malgré un foisonnement d'expériences locales et d'innovations, on constate que cette injonction à la participation s'est quelque peu essoufflée ou n'a pas toujours été réellement mise en œuvre. [...] »[603].

Pour autant, la participation des habitants ne devrait pas se déclasser dans la mise en œuvre de la politique de la ville. Les auteurs du rapport, intitulé « Pour une réforme radicale de la politique de la ville », ont plutôt considéré la participation des habitants comme le moteur de transformations politiques et sociales « radicales »[604], non comme un outil complémentaire de la démocratie représentative. Par conséquent, une loi (dite loi Lamy) a incarné leur perspective et leurs propositions en matière de participation des habitants.

De même que les lois précédentes, la loi Lamy a aussi repris l'idée de participation en fixant les principes de la nouvelle politique de la ville. L'article 1 de cette loi précise que la politique de la ville « s'inscrit dans une démarche de co-construction avec les habitants, les associations et les acteurs économiques, s'appuyant notamment sur la mise en place de conseils citoyens, [...] »[605]. Les deux points innovants se sont trouvés dans cette définition d'un principe sur la participation. Il s'agit du concept de la co-construction et de la création des conseils citoyens. En utilisant le terme « co-construction » dans un sens plus progressif que la concertation, la loi a mis l'accent sur le registre plus large de la participation des habitants : « Les habitants ainsi que des représentants des associations et des acteurs économiques sont associés à la définition, à la mise en œuvre et à l'évaluation des projets de renouvellement urbaine, [...] »[606] en créant la maison du projet. Malgré cela, le terme de codécision n'a pas été retenu dans la discussion des parlementaires[607], le caractère participatif de la politique de la ville s'en trouverait néanmoins élevé dans les niveaux de participation (cf. Arnstein,

---

602 B. Malgorn, 2013, p. 71.

603 T. Kirszbaum, 2017, p. 9 ; M. H. Bacqué et M. Mechmache, 2013, p. 6.

604 T. Kirszbaum, *op. cit.*, p. 9.

605 L'article 1, Loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, JORF n° 0045 du 22 février 2014.

606 Le III de l'article 3, *Ibid.*

607 « La loi reconnaît le caractère participatif de politique de la ville, mais les parlementaires ont délibérément écarté toute référence à la « co-décision », au cœur du rapport, au profit de celle, plus vague, de « co-construction » de la politique de la ville » (T. Kirszbaum, *op. cit.*, p. 9).

1969). L'autre point innovant est la création d'une nouvelle instance locale, le conseil citoyen. Ce dernier doit obligatoirement être mise en place dans chaque quartier prioritaire de la politique de la ville, « sur la base d'un diagnostic des pratiques et des initiatives participatives »[608]. Certes, dans plusieurs expériences, les conseils de quartier ont montré « qu'il ne suffit pas d'ouvrir des espaces institutionnels de participation pour qu'ils soient occupés. De plus, quand ces espaces sont investis, il arrive bien souvent que les plus précaires et les plus discriminés restent en dehors du jeu et même parfois que les décisions soient prises à leurs encontre »[609]. Ainsi, plutôt qu'un conseil de quartier, M.-H. Bacqué et M. Mechmache ont proposé de créer un autre lieu de débats, d'échange, de coordination, de proposition et d'évaluation en adoptant le concept des « tables de quartier » montréalaises[610]. Dans le cas de la ville de Montréal, les habitants et les associations ont pu avoir la réelle liberté d'organisation et d'interpellation des institutions publiques locales. Par conséquent, la réforme de la politique de la ville en 2014 constitue une nouvelle étape pour que les institutions participatives se hissent à un niveau plus élevé qu'avant.

II-4.2. La revitalisation des communautés locales et la participation des habitants dans la régénération urbaine

Après la mise en place de la participation, officialisée et formalisée par l'inscription dans le texte juridique lors de la réforme de la loi de l'urbanisme en 1981, les habitants ont pu participer aux processus d'élaboration des projets urbains à travers l'accès aux informations par voie d'affichage officiel et l'écoute des habitants lors de l'audience publique. En outre, après la démocratisation de 1987, de nombreux mouvements civils se sont développés dans divers domaines tels que les mouvements ouvriers, les mouvements environnementaux, les mouvements des consommateurs, etc. Ces mouvements civils ont également affecté la participation dans le domaine urbain en collaborant avec des groupes d'habitants expulsés lors des opérations de rénovation urbaine. La décentralisation dans les années 1990 a aussi accéléré le changement de conditions sociales et politiques pour la participation. Dans ces changements, le gouvernement central a transféré aux collectivités territoriales des pouvoirs concernant l'administration locale, notamment les politiques ou projets dans le cas de planification locale. Ainsi, la participation des habitants a été prise en compte comme un nouveau principe administratif dans les processus d'élaboration des politiques afin de les réaliser sans problème et d'atteindre efficacement leurs objectifs.

---

608 L'article 7, Loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, JORF n° 0045 du 22 février 2014.

609 M. H. Bacqué et M. Mechmache, *op. cit.*, p. 15.

610 *Ibid.*, pp. 33-34.

En effet, la participation des habitants est plus importante dans le cas des opérations d'urbanisme et d'architecture car la prise de décision des politiques lors des projets urbains peut avoir un impact important sur la vie quotidienne des habitants. Même si elle a ainsi été formalisée et officialisée par plusieurs textes juridiques, la participation directe des habitants était presque incapable d'influencer les décisions politiques. Certes, lors des élections, des audiences publiques, des enquêtes publiques etc., la voie de participation a été ouverte mais sa mise en œuvre n'était pas réaliste dans les pratiques. Pour les experts, il était encore difficile de travailler de manière collaborative avec les décideurs en échangeant des idées en raison des limites spatiales et temporelles et, parfois, leurs opinions ont été ignorées[611]. En outre, le manque de compréhension des décideurs était également un obstacle majeur pour la mise en œuvre de la participation. Certains d'entre eux pourraient considérer la participation des habitants comme une procédure importune dans le processus décisionnel des politiques.

En outre, l'orientation de la rénovation urbaine a changé en passant de l'aménagement physique à la régénération totale tenant compte des conditions non seulement physiques mais aussi sociales, économiques, culturelles et environnementales, en renforçant les communautés locales. De même que les programmes de *Choice Neighborhood* aux États-Unis, de *Machizukuri* au Japon et de *Neighborhood renewal* en Grande-Bretagne, celui de régénération urbaine en Corée du Sud a insisté sur le rôle des communautés locales qui seraient l'un des plus importants acteurs de la rénovation urbaine[612]. Certes, de nombreuses communautés locales, qui étaient la base des réseaux sociaux, ont été désintégrées ou affaiblies en raison des déplacements fréquents des ménages, en particulier vers les *apates*. Si ceux-ci présentent un type d'habitat luxueux, ils étaient aussi uniformes et ont contribué au déclin des voisinages. Ainsi, il est difficile d'atteindre les objectifs de la régénération urbaine participative sans que la communauté locale ne soit formée ou restaurée. Car la communauté locale pourrait amorcer la participation active des habitants eux-mêmes, voire les conduire à l'autogestion de leur quartier.

En Corée du Sud, la loi spéciale pour la promotion et le soutien de la régénération urbaine a donc stipulé non seulement les dispositifs existants de participation (l'audience publique et l'affichage officiel)[613] mais aussi la création des centres de régénération urbaine[614]. Ces derniers sont un organisme intermédiaire, établi par les collectivités territoriales, afin de soutenir l'administration et les habitants et aussi, de lier ou d'arbitrer entre eux. En théorie, les habitants et les collectivités territoriales devraient donc être les acteurs principaux dans les processus de régénération urbaine. Il

611 T. Moon, 2004, p. 153.

612 S. Kim et S. Lee, 2007, pp. 102-126.

613 L'article 15, Loi spéciale nº 11868 pour la promotion et le soutien de la régénération urbaine du 4 décembre 2013, en vigueur du 5 décembre 2013.

614 L'article 11, *Ibid.*

est donc difficile de résoudre le problème du déclin urbain (l'objectif le plus important de la régénération urbaine) sans la participation active des habitants ni la volonté et l'effort de l'administration. Pourtant, on critique souvent l'administration en raison du moyen unilatéral de travail basé sur la facilité procédurale, du manque d'expertise résultant des déplacements fréquents de travail des fonctionnaires, de la méfiance des habitants, etc. En outre, les habitants ont peu d'expérience et de savoir pour participer en tant qu'acteurs à la gestion collective des espaces publics[615].

Dans ce contexte, le rôle du centre de régénération urbaine est défini, dans l'article 11 : la planification et le soutien du projet, la coordination des opinions des habitants, la mise en place du programme éducatif, l'activation de la participation des habitants, le soutien à la création et au fonctionnement de l'entreprise sociale et le soutien aux comités des habitant. Pour réaliser la régénération urbaine en démarche participative, le centre devrait se focaliser sur des programmes[616] pour former et renforcer des capacités des habitants qui sont considérées comme un principal moteur de la participation authentique. Par ailleurs, certains projets ou politiques de rénovation ne pourraient pas atteindre leurs objectifs sans consensus et participation des sociétés et des collectivités locales. Surtout, après la fin d'investissement des gouvernements, la difficulté financière pourrait retarder les projets. Pour éviter cette situation, il est important d'encourager la création des groupes ou des organisations socio-économiques[617] tels que l'entreprise sociale, celle de quartier et la coopérative locale et sociale, voire de les faire participer en tant qu'acteurs de la régénération urbaine. Au fur et à mesure du changement de paradigme de la rénovation urbaine, la participation des habitants en Corée du Sud aurait une chance de se hisser au plus haut niveau de participation par rapport au niveau de participation traditionnelle, l'information et la consultation.

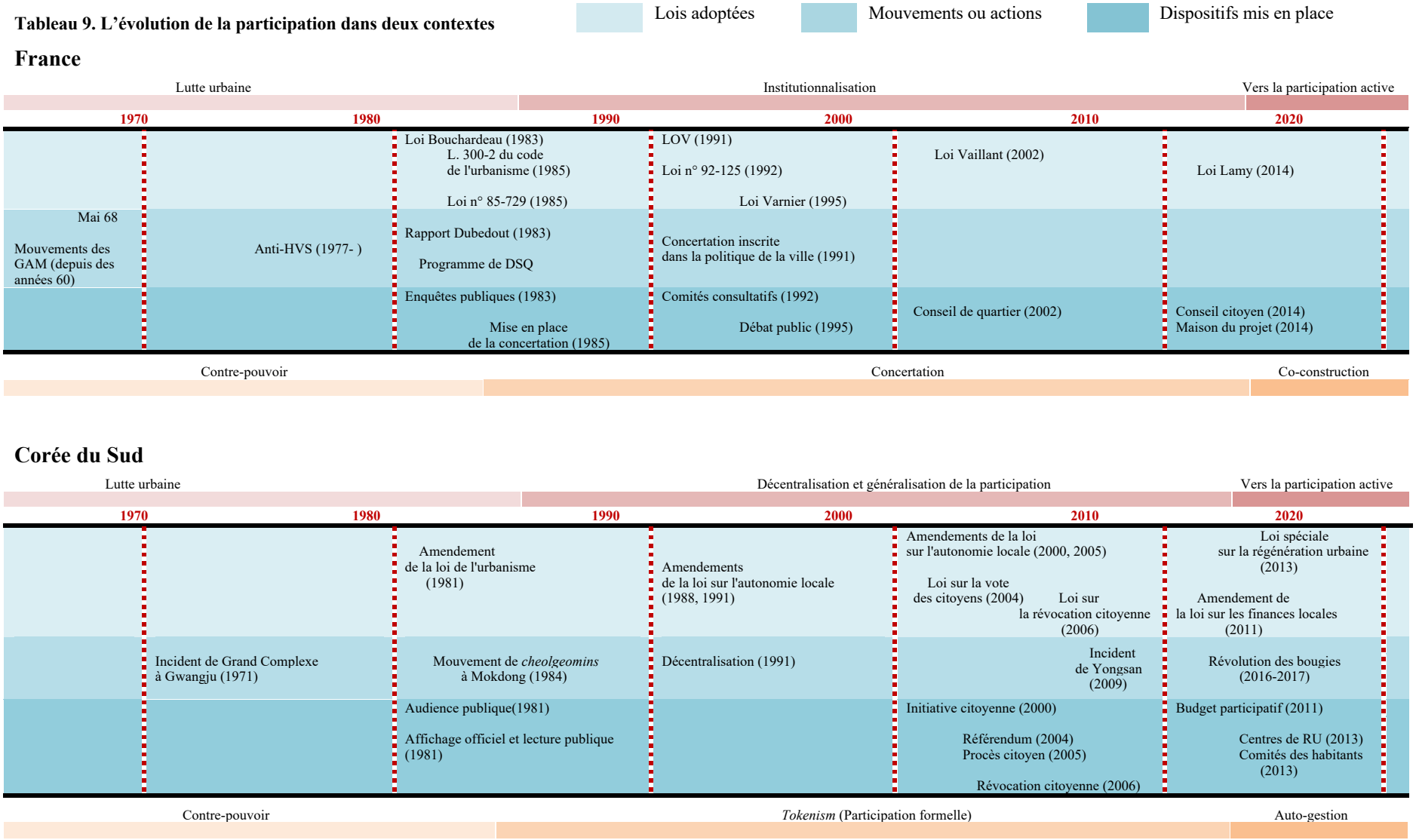
---

615 S. Park, 2014, p. 19.

616 Par exemple, le programme de l'université de régénération urbaine qui permet aux habitants de comprendre la ville et des questions urbaines, d'apprendre la planification de leur quartier et de devenir un coordinateur dans le cadre d'opération de régénération urbaine (W. Baek, 2013, p. 44).

617 Même si le financement public est fini, les organisations socio-économiques peuvent elles-mêmes produire de la valeur économique et investir pour leur quartier, notamment pour des projets de régénération urbaine. Ainsi, elles seraient une clé de participation pour réaliser durablement des projets de régénération et réussir par conséquent l'autogestion locale dans le futur (S. Park, *op. cit.*, p. 20).

Tableau 9. L'évolution de la participation dans deux contextes



Chapitre III

III. Les quatre terrains, quatre projets et chaque spécificité de la politique urbaine

Pour cette recherche, le choix des terrains d'étude permet de réfléchir à la nécessité de construire une diversification de l'approche comparative selon de différents contextes de chaque terrain. En France, les politiques de rénovation urbaine, dans le cadre de la politique de la ville, ciblent les zones prioritaires telles que les quartiers dits sensibles et la plupart de leurs habitants sont locataires de logements sociaux. En Corée du Sud, la désignation d'une zone de rénovation urbaine ne s'appuie pas sur la dégradation sociale mais plutôt sur la dégradation physique. De plus, contrairement aux quartiers prioritaires de la politique de la ville en France, il n'y a pas encore de quartiers (ou zones) qui sont uniquement habités par les populations pauvres. Alors, les quatre terrains ont été d'abord choisis selon le profil social des habitants. Il s'agit du statut d'occupation du logement. Ceci conduit à formuler une hypothèse : les propriétaires des logements dans un quartier concerné participent plus activement que les locataires au projet de la rénovation urbaine en raison des intérêts individuels tels que l'augmentation de valeur de leur logement ou immeuble après sa réalisation. Le quartier Etoile à Bobigny est un quartier populaire occupé seulement par les locataires. Ensuite, le quartier La Noue à Montreuil connaît la copropriété qui peut parfois être un obstacle à la collaboration en raison de différents objectifs entre les propriétaires et les locataires des logements sociaux. Dans le cas coréen, d'une part, les habitants, socialement mélangés comme dans le cas des copropriétés en France, habitent dans le secteur de Changsin-Sungin à Séoul, qui est désigné pour la nouvelle politique de rénovation, la régénération urbaine. D'autre part, le *danji* nº 7 de KNHC de Godeok à Séoul est un *apate-danji* (grand ensemble) et les habitants sont composés des propriétaires et des locataires de logements en location privée. Pourtant, les locataires privés n'ont pas droit de participer au processus d'une opération de rénovation dans le cadre d'une opération de reconstruction des logements[618]. En ce sens, le *danji* nº 7 de Godeok pourrait être considéré comme une zone se composant seulement de propriétaires.

Par ailleurs, chaque gouvernement local a lancé des politiques urbaines convenant à chaque quartier et divers outils de participation ont été mis en place de manière spécifique sur chacun des

[618] Comme nous avons présenté dans le premier chapitre, le syndicat d'habitants joue le rôle de maitre d'ouvrage dans le cas de l'opération de reconstruction des logements ou de redéveloppement urbain. En général, il définit le projet et choisit l'entreprise de construction. C'est-à-dire que le syndicat d'habitants est un premier acteur principal de l'opération. Pourtant, les locataires n'ont pas de droit de s'y inscrire ni de participer aux réunions pour se prononcer. Pour autant, ils n'appartiennent pas à la classe populaire. Lors des travaux, ils peuvent librement se déplacer sans souci économique. Ils voudraient plutôt se distinguer des autres locataires de logements sociaux.

quatre terrains. Pour les deux terrains français, leurs politiques urbaines locaux se réfèrent aux politiques nationales dans le cadre de la politique de la ville. Dans le cas coréen, le secteur de Changsin-Sungin suit la politique de régénération urbaine mais le secteur de Godeok s'inscrit dans le programme de reconstruction (des logements) concernant généralement les *apate-danjis* (grands ensembles). D'abord, au nom de la rénovation urbaine (ou renouvellement urbain), le projet du quartier Etoile vise à refaire ce quartier selon le principe du désenclavement en suivant la logique de démolition-reconstruction mais aussi à créer une vie locale de qualité avec des commerces et équipements publics, à réhabiliter les logements existants, voire à construire des logements neufs afin de répondre aux besoins et attentes des habitants[619]. A la différence du projet de l'Etoile, le projet du quartier La Noue, comme l'indique le programme de rénovation urbaine et sociale (PRUS), se déroule sans aucune démolition des logements existants mais il se focalise plutôt sur le réaménagement des espaces extérieurs et des parkings. En fait, étant responsable de la gestion et de l'entretien de ces espaces extérieurs et de ces parkings, l'association foncière urbaine libre (AFUL)[620] n'avait pas permis la mise en valeur de ces espaces en raison des charges lourdes pour ses membres. En raison de ce constat, le projet a pour objectif de répondre aux problèmes structurels non réglés depuis quarante ans et d'améliorer la situation sociale et urbaine de ce quartier. La ville de Séoul, où deux terrains se situent, a connu une urbanisation fulgurante et une croissance singulière de son économie à travers l'industrialisation et la reconstruction territoriale d'après-guerre. L'urbanisation et la croissance économique ont commencé à entrer dans une période de stabilité, à la fois économique et urbaine, depuis la fin des années 1990. Cependant, la dynamique de la société coréenne dans le développement urbain et économique a été affectée par la crise économique mondiale à partir de l'année 2008. Dans cette situation, la régénération urbaine a remplacé le redéveloppement ou la reconstruction en changeant le paradigme de la rénovation urbaine. Ainsi, le projet du secteur de Changsin-Sungin est en cours sous l'angle de la politique de la régénération urbaine. Il vise à promouvoir des valeurs locales et à revitaliser des communautés locales en utilisant des ressources historiques, culturelles et humaines[621]. Par contre, la logique de reconstruction des logements a été choisie par les habitants du secteur de Godeok. Le projet de reconstruction est basé sur le principe de « totalement démolir et totalement reconstruire » des logements existants selon trois axes de conception : construire un quartier neuf et durable en considérant les caractéristiques locales et sociales ; créer un quartier plus

---

619 Ville de Bobigny, *Un nouveau projet pour l'Etoile*, In : Ville de Bobigny, *Site internet de la ville de Bobigny*, [en ligne], disponible sur : <http://www.bobigny.fr/641/un-nouveau-projet-pour-letoile.htm>, (Consulté le 2 mai 2017).

620 L'ensemble des propriétaires fonciers du site : quatre bailleurs sociaux et trois copropriétés privées (Ville de Montreuil, *PRUS La Noue*, In : Ville de Montreuil, *Site internet de la ville de Montreuil*, [en ligne], disponible sur : <http://www.montreuil.fr/grands-projets/le-prus-la-noue/>).

621 Archive des politiques de Séoul, *Politiques : La régénération urbaine de Séoul*, In : Institut de Séoul et SUSA, *Archive des politiques de Séoul*, [en ligne], disponible sur : <https://www.seoulsolution.kr/ko/content/서울형-도시재생>, (Consulté le 3 mai 2017) .

écologique ; dynamiser la communauté locale et la culture locale en reliant les espaces urbains et résidentiels entre les *danji*s[622].

Comme ceux mentionnés plus haut, chaque projet a sa propre politique de rénovation en fonction des spécificités du contexte local. De même, chaque municipalité met de la bonne volonté à diriger ces projets de rénovation et à y impliquer les habitants. En ce sens, ce chapitre vise, d'une part, à présenter les raisons et le processus de choix des terrains d'étude, en expliquant l'établissement des critères pour identifier les terrains. D'autre part, il vise aussi à identifier les caractéristiques contextuelles des quatre terrains, à étudier les politiques appliquées et les dispositifs institutionnels de chaque terrain et à comprendre les projets de rénovation urbaine mis en œuvre dans chacun des terrains.

[622] Gangdong arrondissement, 2009, p. 3.

III-1. Le choix raisonné de deux terrains de recherche dans chacun des contextes

Dans de nombreux pays, les politiques de rénovation urbaine ont été mises en place et se sont développées en fonction de l'historique et de l'environnement social. En effet, les objectifs et les cibles de la rénovation urbaine sont différents selon le contexte social, économique, culturel, et politique. Dans tous les deux pays, il existe le même type d'habitat, le grand ensemble en France et l'*apate-danji* en Corée du Sud, qui fait aujourd'hui l'objet des politiques de rénovation urbaine. Malgré la similitude physique de ce type de tissu urbain, son aspect social et sa position économique dans le marché immobilier paraissent différemment dans chaque contexte. Les *apates* sont le type de logement préféré pour les populations coréennes et leurs habitants sont majoritairement aisés (la classe moyenne ou supérieure). Par contre, les grands ensembles en France sont devenu un lieu de concentration des populations précaires et marginalisées et, de plus, ils sont souvent considérés comme un symbole des problèmes urbains dans la société française. Par ailleurs, les politiques de rénovation urbaine mises en place dans les deux pays pour ce type d'habitat adoptent le même moyen d'intervention physique dans une logique de démolition-reconstruction des logements existants, mais leurs objectifs et résultats sont assez divergents. C'est-à-dire que les politiques françaises se focalisent sur les questions socio-urbaines autour des grands ensembles, tel que l'exclusion sociale, la ségrégation urbaine et l'inégalité territoriale, en visant le désenclavement des quartiers concernés et la mixité sociale. Pourtant, les politiques coréennes visent plutôt à améliorer l'environnement physique[623] des logements vétustes (les *apate-danjis* qui ont été construits il y a plus de 30 ans) en cherchant à construire « plus dense et plus haut »[624].

Cette recherche s'appuie essentiellement sur l'étude comparative de deux contextes très différents, culturellement, politiquement, historiquement et géographiquement. La différence du contexte culturel et politique pourrait rendre difficile la contextualisation des éléments à comparer. Pourtant, ce travail de comparaison à partir de contextes très différents permet aussi de regarder de façon objective les phénomènes provenant des situations spécifiques de chacun des cas. Ainsi, le choix des terrains était une étape importante permettant d'assurer l'approche cohérente avec le sujet de recherche et ses hypothèses établies. Donc, cette partie montre le processus de choix des terrains de recherche avec les critères qui ont été appliqués étape par étape.

III-1.1. Les critères à prendre en compte pour identifier les terrains

[623] C'est dans les cas du redéveloppement urbain et de la reconstruction des logements. La politique de régénération urbaine vise à améliorer à la fois l'environnement physique et la condition sociale des habitants concernés.

[624] I. Bong et D. Kim, 2003, p. 36.

La rénovation urbaine constitue le cœur de cette recherche qu'il s'agit d'analyser de façon cohérente. En effet, les questions de participation des habitants semblent centrales dans le cadre des projets de rénovation urbaine si l'on compare à d'autres projets urbains (projets de schémas directeurs en France et de planification du territoire en Corée du Sud). En effet, les projets de rénovation urbaine sont généralement une grande action publique de proximité ayant un impact sur la vie quotidienne des habitants concernés, ces derniers voudraient donc être impliqués, voire intervenir directement dans son élaboration et le processus de décision. En outre, la rénovation urbaine est l'une des politiques les plus importantes dans de nombreux pays, notamment en France et en Corée du Sud.

Nous avons donc dû identifier les projets, en cours ou prévus, dans le cadre des politiques de rénovation urbaine. En France, les opérations de rénovation urbaine se déroulent sous la forme contractuelle entre l'État, les collectivités territoriales et leurs partenaires dans le cadre de la politique de la ville. Ainsi, le choix des terrains français a porté sur la liste des conventions signées de l'ANRU. D'autre part, en Corée du Sud, les opérations de rénovation urbaine sont majoritairement dirigées par le secteur privé (les entreprises de construction et le syndicat d'habitants) et le rôle du public se limite généralement à la désignation des zones (de redéveloppement urbain ou de reconstruction des logements) ou des secteurs (de promotion de rénovation) et à la permission des opérations. Les terrains coréens ont été choisis dans la liste des opérations désignées du MOLIT (Ministry of Land, Infrastructure and Transport : Ministère du territoire, de l'infrastructure et du transport). Ensuite, il était indispensable de circonscrire géographiquement des opérations car les opérations concernées sont trop nombreuses dans chacun des cas. Le périmètre géographique s'est par ailleurs réduit aux opérations, localisées en Ile-de-France et dans la ville métropolitaine de Séoul[625].

Le premier travail de choix des terrains s'est appuyé sur la situation et la condition d'avancement des projets. D'abord, l'avancement des projets était important. En général, la participation des habitants est mise en place au début d'un projet comme dans le moment de désignation des zones, de définition d'un projet, d'élaboration et de décision. En ce sens, les projets trop avancés, qui étaient à la fin de l'élaboration ou déjà en étape de travaux, ont été exclus. De plus, chaque projet devrait se dérouler selon une démarche participative en adoptant certains outils de participation. Surtout, il était préférable de choisir des projets qui avaient non seulement des outils obligatoires dans le cadre juridique mais aussi certains outils spécifiques et singuliers qui avaient été peu utilisés dans d'autres projets.

[625] La géographie française s'est encore une fois réduit à la petite couronne pour la facilité d'accès aux sites et l'équivalence physique (la superficie de la petite couronne : 657 km^2 et celle de Séoul : 605 km^2).

Le deuxième critère de choix était le rapport avec la nouvelle politique de rénovation urbaine telle que le NPNRU en France et la régénération urbaine en Corée du Sud. Depuis la fin des années 2000, la nécessité de changement d'orientation des politiques de rénovation urbaine a émergé dans deux pays. Le PNRU, lancé en 2003, a été remplacé par le NPNRU en ajoutant de nouvelles fonctions économiques et sociales. Il s'agit d'un changement de philosophie avec le passage de la « rénovation » urbaine au « renouvellement » urbain[626]. Par ailleurs, durant les années 2000, l'exigence du changement de paradigme de rénovation urbaine s'est trouvée partout dans la société coréenne qui avait connu de nombreux problèmes sociaux provenant des politiques existantes de rénovation, mises en œuvre dans une logique de table rase, telles que le redéveloppement urbain, la reconstruction des logements et le *New town* (les politiques de promotion de rénovation urbaine). Avec l'adoption d'une nouvelle loi sur la régénération urbaine, l'orientation de la rénovation urbaine s'est tournée vers une opération totale insistant non seulement sur l'amélioration urbaine mais aussi sur la revitalisation sociale et économique de proximité. Dans ce contexte, le choix des terrains a également dû prendre en compte le phasage des projets dans chacun des pays (par exemple, PNRU aux NPNRU).

Ensuite, le statut d'occupation des logements était le plus important facteur au moment où nous avons choisi les terrains de recherche. De nos jours, de nombreuses sociétés contemporaines connaissent la question de la ségrégation sociale et la concentration spatiale des pauvres à la suite de l'urbanisation et de l'industrialisation. En France, les grands ensembles, considérés comme un lieu de ségrégation sociale, économique, « ethnique », font l'objet de la politique de rénovation urbaine qui vise à restructurer les quartiers d'habitat social, dits sensibles, dans un objectif de mixité sociale. En Corée du Sud, la construction des logements locatifs publics a augmenté depuis les années 2000 dans le cadre de l'amélioration de la condition résidentielle, notamment pour les populations précaires. La loi sur l'entretien et l'amélioration des zones urbaines et des conditions d'habitation a stipulé, lors de son amendement de 2017, le taux obligatoire de construction des logements locatifs dans le cas d'opérations de la rénovation urbaine[627]. Comme cela, la mixité sociale est de plus en plus préconisée pour répondre aux objectifs des politiques de rénovation urbaine dans chacun des deux pays. Pourtant, les habitants ont, selon leur statut, des attentes ou des intérêts différents lors des opérations de rénovation urbaine. Par exemple, les propriétaires pourraient attendre la plus-value immobilière et les locataires voudraient se reloger au prix raisonnable. Dans ce sens, la différence des points de vue des propriétaires et des locataires apparaît clairement dans la plupart des opérations de rénovation urbaine. Par conséquent, le degré de participation dans le processus de la rénovation urbaine pourrait différer

---

626 Ministère de la cohésion des territoires, « NPNRU : une nouvelle approche de la rénovation urbaine », *Le site internet du Ministère de la cohésion des territoires*, [en ligne] (Consulté le 10 avril 2018), disponible sur : <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/spip.php?page=imprimer&id_article=1701>.

627 L'article 10, Loi nº 14567 sur l'entretien et l'amélioration des zones urbaines et des conditions d'habitation, l'amendement du 8 février 2017, en vigueur du 9 février 2018.

selon les attentes auxquels chaque habitant s'intéresse. Ainsi, comme il a été mentionné précédemment, le statut d'occupation du logement est un facteur à considérer pour analyser les dynamiques de participation des habitants.

III-1.2. Le processus de choix des terrains de recherche

Trois critères ont été appliqués étape par étape lors du choix des terrains. Afin de trier les terrains envisageables parmi de nombreuses opérations de rénovation urbaine inscrites dans les programmes de l'ANRU et du MOLIT, la position géographique a prioritairement été prise en considération. D'abord, il était nécessaire de réduire le périmètre géographique à considérer, en raison du nombre important des opérations au niveau national et de la facilité d'y accéder. Ainsi, le travail de choix des terrains de recherche a commencé en s'appuyant sur la liste des conventions pluriannuelles ANRU en Île-de-France, notamment dans la petite couronne, et celle des opérations de rénovation dans la ville de Séoul.

Dans ce contexte, l'avancement des opérations et le soutien politique à la participation ont constitué des critères premiers de sélection. Comme il a été mentionné dans la partie précédente, la participation des habitants est en général une procédure préalable à la définition et à la décision d'un projet de rénovation urbaine. Nous avons donc dû exclure des projets qui étaient déjà très avancés, notamment lorsque l'étape de démolition, qui est directement liée au relogement des habitants, avait été achevée. De plus, les outils proposés pour le projet de rénovation urbaine ont aussi été un critère indispensable de la première sélection. En effet, de nombreuses lois des deux pays ont imposé l'obligation d'une ou plusieurs procédures participatives préalables à la définition et la décision d'un projet de rénovation urbaine. Dans certains cas, des outils participatifs ont été mis en place en plus. Cela dépendait toutefois de la volonté administrative des collectivités territoriales. Dans le cas coréen, l'utilisation de la technologie informatique était considérable afin d'informer et d'écouter les habitants à travers le site officiel de la ville ou les réseaux sociaux comme facebook et twitter. En France, des gouvernements locaux ont souvent utilisé le média imprimé tel que la revue locale concernant l'opération de rénovation urbaine afin d'informer les habitants. Par conséquent, dix terrains[628] ont préalablement été sélectionnés (cinq terrains pour chacun des pays). Puis, ils ont fait l'objet d'un tri consécutif à ce premier travail.

[628] Pour des informations détaillées sur les terrains sélectionnés, voir le tableau « l'analyse des terrains » dans les Annexes 1 et 2 du Tome 2.

Tableau 10. Terrains triés dans la première étape

Terrains	Commune / *gu* (Arr.)	Nom du projet
Français	Colombes (92)	Colombes - Europe Ile Marante, Petit Colombe, Bouviers Fossé Jean
	Nanterre (92)	Nanterre – Université
	Noisy-le-Grand (93)	Noisy-le-Grand - Pavé Neuf - Champy - Hauts Batons
	Bobigny, Pantin (93)	Bobigny - Grand Quadrilatère
	Créteil (94)	Créteil - Palais, Sablières
Coréens	Gangdong-*gu*	Reconstruction des logements pour le *danji* n° 7 de KNHC
	Seodaemun-*gu*	Redéveloppement pour la zone 2 de la promotion de réaménagement de Bukahyeon
	Songpa-*gu*	Reconstruction des logements pour l'ensemble de Garak siyeong *apate*
	Jungnang-*gu*	Reconstruction des logements pour la zone de Myeonmok 4
	Gwanak-*gu*	Reconstruction des logements pour la zone de Bongcheon 1-1

Ensuite, il a fallu considérer le nouveau cadre politique de la rénovation urbaine. Il était aussi nécessaire d'analyser des points différents et similaires entre l'orientation existante et la nouvelle orientation des politiques de rénovation urbaine et de confronter les dispositifs participatifs mis en place dans chacun des deux cas. Ainsi, à la première liste sélectionnée se sont ajoutés un terrain français ayant son inscription prévue dans le cadre du NPNRU et un terrain coréen désigné comme secteur pilote dans le cadre politique de la régénération urbaine[629]. Il devenait ainsi possible de focaliser une partie des recherches sur la comparaison entre l'existant et la nouveauté.

Tableau 11. Terrains ajoutés dans la deuxième étape

Terrains	Commune / *gu* (Arr.)	Nom de projet
Français	Montreuil (93)	La Noue-Clos-Français (Renouvellement urbain d'Est Ensemble dans le NPNRU)
Coréens	Jongno-*gu*	Régénération urbaine pour le secteur pilote de Changsin-Sungin

La troisième étape a renvoyé à une sélection à travers l'un des profils sociaux des habitants. Il s'agit du statut d'occupation du logement. Partant de l'hypothèse que le degré de participation des habitants est en relation avec le statut d'occupation du logement[630], cette étape s'est appuyée sur le choix et la constitution de terrains présentant des statuts d'occupation du logement diversifiés : le terrain composé seulement de locataires, le terrain composé seulement de propriétaires et le terrain présentant une certaine mixité. Ainsi, les deux terrains, ajoutés dans l'étape précédente, sont caractérisés par une diversité des statuts d'occupation, locataires et propriétaires. Les habitants du

[629] Le quartier La Noue à Montreuil et le secteur pilote de régénération urbaine de Changsin-Sungin à Séoul.

[630] K. Manturuk et al., 2009 ; E. L. Glaeser et D. Dispasquale, 1998.

quartier La Noue à Montreuil se composent de locataires de logements sociaux et de propriétaires. De même que le quartier La Noue, le secteur de Changsin-Sungin comprend des habitants socialement diversifiés, même si les logements locatifs publics (logements sociaux) n'y sont pas présents. Il faut savoir que les locataires du secteur privé sont généralement plus aisés que les locataires des logements sociaux. Ainsi, il a fallu choisir d'autres terrains qui présentaient des profils différents. La plupart des quartiers, ciblés par les politiques de rénovation urbaine en France, font partie des quartiers de logements sociaux, de sorte que le terrain composé seulement de propriétaires a été choisi parmi les terrains coréens. Donc, la zone de reconstruction des logements de Godeok était adaptée à cette condition des habitants[631]. Enfin, le quartier Etoile à Bobigny a été choisi comme terrain composé seulement de locataires[632].

Tableau 12. Terrains sélectionnés des deux contextes

Terrains	Commune / *gu* (Arr.)	Nom de projet	Statut d'occupation
Français	Bobigny (93)	Bobigny - Grand Quadrilatère (le quartier Etoile)	Seuls locataires (de logements sociaux)
	Montreuil (93)	La Noue-Clos-Français (Renouvellement urbain d'Est Ensemble dans le NPNRU)	Copropriété (locataires de logements sociaux et propriétaires)
Coréens	Gangdong-*gu*	Reconstruction des logements pour le danji n° 7 de KNHC	Seuls propriétaires (dans le syndicat d'habitants)
	Jongno-*gu*	Régénération urbaine pour le secteur pilote de *Changsin-Sungin*	Profil diversifié (locataires du secteur privé et propriétaires)

631 Parmi cinq terrains choisis dans la première étape, trois opérations ont été interrompues en raison de la révision du projet et une zone de *Garak* dans l'arrondissement de *Sonpa* est caractérisée par l'importance de la copropriété. Voir le tableau « l'analyse détaillée des terrains » dans l'Annexe 2.

632 Parmi cinq terrains choisis dans la première étape, les trois zones de copropriété ont été exclues. L'autre opération de rénovation à Créteil n'était pas adaptée en raison de son avancement (en fait, cette opération était plus avancée par rapport à ce que nous avions pensé au moment de première sélection) et s'ajoutait par ailleurs la difficulté des premiers contacts avec les fonctionnaires. Voir le tableau « l'analyse détaillée des terrains » dans l'Annexe 2.

III-2. Les communes et arrondissements concernés et leurs politiques spécifiques mise en place

III-2.1. Le contexte général des communes et arrondissements

a) La ville de Bobigny

Figure 9. La localisation de la ville de Bobigny

Source : Wikipédia, *Montreuil (Seine-Saint-Denis)*, [en ligne], disponible sur : <https://fr.wikipedia.org/wiki/Montreuil_(Seine-Saint-Denis)>.

La ville de Bobigny, ancien bourg maraîcher, se situe à 5 km de la porte de Pantin. En 1964, elle a été choisie comme le chef-lieu du département de Seine-Saint-Denis en raison de sa position géographique et de ses disponibilités foncières[633]. Elle est membre de la communauté d'agglomération *Est Ensemble*, créée en 2010 en unissant neuf villes[634]. Cette communauté dispose d'un fort potentiel au cœur du projet Grand Paris et la communauté d'agglomération *Est Ensemble* est inscrite dans le cadre du NPNRU[635].

La construction des grands ensembles s'est déroulée depuis l'année 1954 : L'Abreuvoir, le Pont de Pierre et l'Etoile. Ces trois quartiers de grands ensembles ont accueilli les habitants précaires dans leur tissu urbain enclavé. A la suite de sa désignation comme chef-lieu départemental, la ville de Bobigny a accueilli diverses administrations en rénovant le centre-ville. Des bâtiments départementaux et un grand ensemble d'habitat ont été construits dans le cadre du projet de centre-ville, lancé en 1964. Le centre-ville est donc devenu un quartier d'administration regroupant la préfecture de Seine-Saint-Denis, les directions départementales des services, le siège du conseil général, les chambres consulaires et un tribunal de grande instance[636].

---

633 ANRU, 2007, p. 8.

634 Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville (Est Ensemble, « Territoires : 9 ville », *Est Ensemble : Grand Paris*, Site internet d'Est Ensemble, [en ligne], disponible sur : <https://www.est-ensemble.fr/9-villes>).

635 L'article 1 du protocole de préfiguration d'*Est Ensemble* définit les quartiers d'intervention : 6 quartiers d'intérêt national (QPV) et 5 quartiers d'intérêt régional (ANRU, 2017, pp. 12-16).

636 ANRU, 2007, p. 8.

Aujourd'hui, les trois quartiers de grands ensembles et le centre-ville ont fait l'objet des politiques de rénovation urbaine, dans le cadre du PNRU et du NPNRU.

La population de Bobigny atteint 50 479 en faisant la douzième commune la plus peuplée du département. Elle continue à s'accroître mais lentement. L'économie locale et l'emploi sont marqués par la présence de nombreux services publics. « Le secteur public représente environ 13 000 emplois sur les 23 000 emplois à Bobigny »[637]. Pourtant, de nombreux habitants sont socialement et économiquement fragiles : le taux de pauvreté[638] en 2014 est 36,5 % et celui de chômage des 15 à 64 ans en 2014 est 23,5 %[639].

Tableau 13. Évolution de population à Bobigny

Année 1999		Année 2014		Entre 1999 - 2014
Populations	Densité de population (pop. / km²)	Populations	Densité de population (pop. / km²)	Taux d'augmentation de population (%)
44 118	6 488	50 479	7 423	12,6

Source : INSEE

b) La ville de Montreuil

La ville de Montreuil se situe au sud du département de Seine-Saint-Denis. Elle est limitrophe des départements de Paris et de Val-de-Marne et s'étend sur un territoire d'une superficie de 8,92 km². Depuis 2010, elle fait partie également de la communauté d'agglomération *Est Ensemble*, avec huit autres villes. Étant riche d'une histoire avec son patrimoine industriel et horticole, la commune est caractérisée par sa mixité sociale et urbaine mais aussi par le dynamisme et la mutation urbaine dans le cadre des grands projets.

637 *Ibid.*

638 Le taux de pauvreté est une proportion d'individus dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté (pour l'Insee comme pour Eurostat, 60 % du niveau de vie médian de la population française). Le niveau de vie est égal au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation (uc : 1 uc au premier adulte du ménage, 0,5 uc aux autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 uc aux enfants de moins de 14 ans). En 2014, le niveau de vie médian est de 20 150 euros, soit 1 679 euros par mois. Ainsi, le seuil de pauvreté, qui correspond à 60 % du niveau de vie médian, est 1 008 euros par mois. Le taux de pauvreté touche 14, 1 % de la population française en 2014 (INSEE, « Pour comprendre la mesure de la pauvreté », *Insee en bref*, septembre 2014, p. 2 ; INSEE, « Les niveaux de vie en 2014 », *Institut national de la statistique et des études économiques*, [en ligne], disponible sur : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2121597>).

639 INSEE, « Comparateur de territoire : Commune de Bobigny (93008) », *Institut national de la statistique et des études économiques*, [en ligne], disponible sur : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1405599?geo=COM-93008>.

Figure 10. La localisation de la ville de Montreuil

Source : Wikipédia, *Bobigny*, [en ligne], disponible sur : <https://fr.wikipedia.org/wiki/Bobigny>.

Comme d'autres communes dans la banlieue parisienne, la ville de Montreuil a connu la construction des grands ensembles dans les années 1950 et 1960. Elle enregistre aujourd'hui des problèmes sociaux, tels que l'exclusion sociale, la ségrégation spatiale et les inégalités territoriales, grandement liés à ces grands ensembles (quartiers de logements sociaux)[640]. Actuellement, plusieurs projets de rénovation urbaine portant sur des quartiers de grands ensembles sont mis en place sur le territoire de Montreuil : le quartier de la Mairie, PRUS Bel Air - Grand Pêchers, PRUS La Noue, etc.[641] De plus, la ville est aussi engagée dans des programmes de construction des nouveaux logements et des équipements de services publics.

Depuis l'année 1999, la ville de Montreuil connaît une importante évolution démographique plaçant la ville au deuxième rang dans le département de Seine-Saint-Denis et au quatrième rang dans la région Ile-de-France[642]. Sa population se caractérise par la présence de catégories populaires et par la diversité ethnique, notamment la présence d'une importante communauté malienne[643]. 53 368 montreuillois ont un emploi (salarié et non salarié) en 2014 mais le taux de chômage des 15 à 64 ans en 2014 est 17,9 % et celui de pauvreté en 2014 est 27 %[644].

Tableau 14. Évolution de population à Montreuil

Année 1999		Année 2014		Entre 1999 - 2014
Populations	Densité de population (pop. / km^2)	Populations	Densité de population (pop. / km^2)	Taux d'augmentation de population (%)
90 674	10 165	104 748	11 743	13,4

Source : INSEE

640 S. Tissot, 2003, p. 125.

641 Montreuil (Ville de), 2011, p. 5.

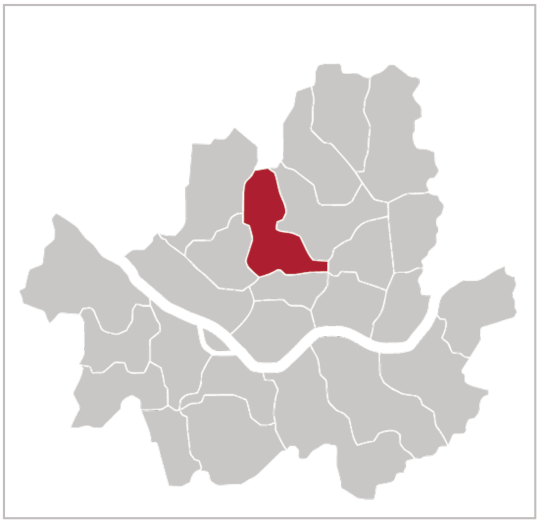
642 La population de Montreuil compte 104 748 habitants au 1er Janvier 2017 (La ville de Montreuil, « La ville : Population », *Montreuil*, Site internet de la ville, [en ligne], disponible sur : <http://www.montreuil.fr/la-ville/population/>).

643 19,4 % d'étrangers et 25,7 % d'immigrés. (*Ibid.*)

644 INSEE, « Comparateur de territoire : Commune de Montreuil (93048) », *Institut national de la statistique et des études économiques*, [en ligne], disponible sur : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1405599?geo=COM-93048>.

c) Jongno-*gu* à Séoul

Figure 11. La localisation de Jongno-*gu*



Source : Wikipédia, *Jongno-gu*, [en ligne], disponible sur : <https://ko.wikipedia.org/wiki/%EC%A2%85%EB%A1%9C%EA%B5%AC>.

Après la création de la ville de Hanyang (ancien nom de Séoul) comme capitale du royaume Joseon, Jongno-*gu* est à la fois le centre géographique et le centre des affaires politiques, économiques et culturelles de la ville métropolitaine de Séoul pendant plus de 600 ans. Le nom de Jongno provient de la rue avec clocher qui a une grande cloche pour indiquer l'heure d'ouverture et de fermeture de la porte de la ville de Séoul. Le 1er avril 1943, lors du changement du système administratif ajoutant les arrondissements à Séoul, il est devenu Jongno-*gu*.

Depuis les années 1970, le centre ancien de Séoul a fait l'objet d'un contrôle (assez discriminatoire par rapport aux autres parties de Séoul) afin d'empêcher la concentration des populations et de décentraliser les fonctions urbaines. En outre, les projets de rénovation du centre ancien des années 1980 ont visé à transformer les zones résidentielles en zones d'affaires et commerciales, ce qui a eu pour conséquence que la population résidente du centre ancien de Séoul a diminué depuis trentaine années.

Dans ce contexte, le Jongno-*gu* est le premier arrondissement ayant enregistré le problème de la diminution de population parmi les 25 arrondissements de Séoul. De plus, de nombreuses populations âgées[645] et moins éduquées[646] vivent dans cet arrondissement et le taux de ménages précaires (les ménages d'une personne et les ménages locataires sans loyer) est plus élevé par rapport aux autres arrondissements, notamment les arrondissements situés au sud de Séoul. Dans ce sens, le Jongno-*gu* se caractérise à la foi par un secteur d'habitat ancien et vétuste et par un secteur d'habitat temporaire à proximité du centre d'emploi (les zones d'affaires)[647]. Le Jongno-*gu* accueille actuellement 164 640 habitants[648].

---

645 Le taux de population âgée de plus de 60 ans est 20 % dans le Jongno-gu en 2014 par rapport à 12 % pour la ville de Séoul (Seoul Statistics, « La statistique des personnes âgés dans la ville de Séoul en 2015 », *Seoul Statistics*,[en ligne], disponible sur : <http://stat.seoul.go.kr/jsp3/news.view.jsp?link=1&cd=005&srl=369>).

646 Le taux de population ayant plus que le diplôme universitaire (soit plus que bac + 4) est 26 % dans le Jongno-gu en 2010 par rapport à 34 % pour la ville de Séoul (Seoul Statistics, « Jonno-*gu* », *Seoul Statistics*,[en ligne], disponible sur : <http://stat.seoul.go.kr/jsp3/stat.db.jsp?link=3&cot=019> ; M. Byeon et G. Eun, 2013, p. 31).

647 J. Yang, 2001, p. 11.

Tableau 15. Évolution de population dans le Jongno-*gu*

Année 1996		Année 2012		Entre 1996 - 2012
Populations	Densité de population (pop. / km²)	Populations	Densité de population (pop. / km²)	Taux d'augmentation de population (%)
199 475	8 339	173 148	7 243	-13,2

Source : Seoul Statistics ; Y. Shin, 2014, p. 513.

d) Gangdong-*gu* à Séoul

Figure 12. La localisation de Gandong-*gu*

Source : Wikipédia, *Gangdong-gu*, [en ligne], disponible sur : <https://ko.wikipedia.org/wiki/% EA%B0%95% EB%8F%99%EA%B5%AC>.

Situé au sud-est de Séoul, Gangdong-*gu* est l'un des arrondissements de la ville de Séoul. Il est limitrophe de la ville de Guri, au nord, et de la ville de Hanam, au sud-est, de Gyeonggi-*do* (le *do* est équivalent au département en France). Lors de l'extension du territoire administratif de Séoul en 1964, certaines parties de Gwangju-*gun* (le *gun* est équivalent à l'arrondissement en France) de Gyeonggi-do ont été insérées dans la ville de Séoul. Après certains changements de circonscription administrative, le Gangdong-gu avait son territoire comme aujourd'hui en 1988[649], disposant alors d'une superficie de 24,58 km². Le Gandong-*gu* se caractérise aussi par la présence de grand espace vert comme une ville verte et par un patrimoine préhistorique.

L'exploitation du secteur Gangdong a commencé dans le cadre du projet de développement de Gangnam depuis le milieu des années 1970 pour accueillir les habitants migrants du centre ancien de Séoul. Le projet d'exploitation des terrains à bâtir dans le secteur Godeok avait en particulier pour but de construire 18 820 logements pour 75 250 habitants[650]. Ce projet s'est terminé en 1985 avec

---

[648] Seoul Statistics, population à Jongno-*gu* pour l'année de 2016.

[649] Gangdong-*gu*, « L'histoire de Gangdong », *Gangdong, une ville durable et heureuse*, Site internet de la ville, [en ligne], disponible sur : <http://www.gangdong.go.kr/site/contents/ko/html05/html00/html04/index1.html?t=1525268752564>.

[650] Seonwoong Kim, « Les opérations d'exploitation des terrains à bâtir », *Seoul Solution*, Site internet de l'archive des politiques de Séoul, [en ligne], disponible sur : <https://seoulsolution.kr/ko/content/%ED%83%9D%EC%A7%80%EA%B0%9C%EB%B0%9C%EC%82%AC%EC%97%85>.

l'apparition des 9 *apate-danjis* de KNHC de Godeok. Actuellement, tous ces grands *danjis* sont en cours de rénovation dans le cadre du programme de reconstruction des logements.

La population de Gangdong-*gu* en 2014 compte 483 082 habitants, soit environ 4,7 % de la population de Séoul. Le taux de personnes âgées de plus de 60 ans est élevé et la durée moyenne de résidence est 16,6 ans[651]. La population de Gangdong-*gu*, qui a temporairement baissé en raison des opérations de reconstructions des logements, devrait atteindre environ 540 000 lors de la livraison des nouveaux logements après leur achèvement en 2022[652].

Tableau 16. Évolution de population dans le Gangdong-*gu*

Année 1996		Année 2016		Entre 1996 - 2016
Populations	Densité de population (pop. / km^2)	Populations	Densité de population (pop. / km^2)	Taux d'augmentation de population (%)
497 659	20 247	444 168	18 070	-12,0

Source : Seoul Statistics ; Y. Shin, 2014, p. 513.

III-2.2. Les politiques spécifiques développées par ces communes et arrondissements, en relation avec l'État

Depuis les années 1990, le concept de la participation des habitants a été appliqué par l'administration municipale de la ville de Montreuil dans le cadre de la démocratie locale. Le premier dispositif participatif mis en place dans le cadre municipal était les conseils de quartier[653]. Ils existent à Montreuil depuis 1994 et sont présents dans chacun des 14 quartiers avant leur formalisation en 2002 par la loi Vaillant[654] imposant aux communes de plus de 80 000 habitants de créer un ou plusieurs conseils de quartier. Étant des instances municipales de démocratie locale, les conseils de quartier associent les habitants à la gestion locale dans le cadre de l'intérêt général de la ville, du quartier et des habitants. Ils sont animés de manière autonome par les habitants en tant qu'espaces participatifs permanents pour l'information, le dialogue et la concertation entre les habitants et la municipalité. Ensuite, la démocratie participative a commencé à être considérée comme une stratégie

651 Gangdong-*gu*, *Rapport sur l'enquête sociale de Gangdong*, 2015, pp. 25-27.

652 Dans le discours du maire de Gangdong-*gu*, le 5 janvier 2018.

653 Ville de Montreuil, *Vie citoyenne : Démocratie locale*, In : Ville de Montreuil, *Site internet de la ville Montreuil*, [en ligne], disponible sur : <http://www.montreuil.fr/vie-citoyenne/democratie-locale/>.

654 Loi n° 2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité, JORF du 28 février 2002.

concernant l'action publique locale depuis 2008[655]. A l'occasion de la mise en place de la méthode PEPA[656] (Petits Espaces Publics Autrement), les habitants sont devenus l'un des acteurs principaux dans le processus de prise de décision pour les petites opérations des espaces publics de proximité. De 2013 jusqu'à aujourd'hui, 30 sites ont ainsi été réalisés dans le cadre de PEPA.

De nombreuses expériences de la démarche participative ont donc pu montrer la nécessité et la potentialité des actions menées par les habitants engagés et dynamiques. Ainsi, en vérifiant l'envie d'agir et la force citoyenne, la municipalité de Montreuil voulait associer les habitants aux débats sur les politiques publiques et leur mise en œuvre. En ce sens, la ville a confié une mission à l'ADELS (Association pour la Démocratie et l'Éducation Locale et Sociale) pour établir une charte concernant la démarche participative. En 2010, un diagnostic a commencé à partir des analyses d'habitants, d'agents municipaux et d'élus et puis le conseil municipal de Montreuil a enfin adopté la charte de la démocratie locale en 2015. En formulant des engagements entre les groupes d'acteurs, la charte de la démocratie locale a pour objectif de favoriser la participation citoyenne large afin de permettre « à l'action publique d'être plus juste, plus efficace, plus conforme à l'intérêt général »[657]. De plus, en 2015, le maire a lancé le projet de budget participatif, 3 millions d'euros soit 5 % du budget municipal, en ouvrant la possibilité de voter directement sur le site officiel de la ville. Au fur et à mesure que les nouvelles technologies se développaient et se diffusaient partout dans la vie quotidienne, il était nécessaire de compléter le système existant de participation en ligne[658]. Ainsi, afin de faciliter une démarche participative plus efficace, la ville de Montreuil a adopté une plateforme Cap Collectif pour son second budget participatif de 2017.

---

655 UGAP, *Civic Tech : Montreuil booste la participation citoyenne grâce à Cap collectif*, Témoignages mis à jour le lundi 28 mai 2018, Site internet de l'UGAP (Union des groupements d'achats publics), [en ligne], disponible sur : <http://www.ugap.fr/civic-tech-montreuil-booste-la-participation-citoyenne-grace-a-cap-collectif_4506757.html>.

656 La méthode PEPA permet de réaliser des aménagements simples et peu coûteux qui changent le visage et les usages d'un lieu. La rue, les trottoirs, les carrefours, les passages piétons font l'objet des opérations de PEPA (Ville de Montreuil, *Grands projets : Espace public – Travaux d'amélioration du cadre de vie : les petits espaces publics autrement*, In : Ville de Montreuil, *Site internet de la ville Montreuil*, [en ligne], disponible sur : <http://www.montreuil.fr/ grands-projets/travaux-damelioration-du-cadre-de-vie-les-petits-espaces-publics-autrement/>).

657 La ville de Montreuil, *Charte : Démocratie locale au cœur de la ville*, Direction de la citoyenneté, vie des quartiers et politique de la ville / Direction de la communication, 2015, p. 4.

658 Selon un bilan de la première édition du budget participatif de 2015 : « si les habitants votaient au départ directement sur le site web de la ville, force est de constater que l'opération était loin d'être optimum, puisque les votes sur tablette ou smartphone n'étaient pas possibles. De plus, le flux de propositions à gérer était colossal - 287 pour la première édition avec 129 projets éligibles et 35 retenus – ce qui nécessitait d'industrialiser un tel traitement, de la phase de dépôt, à l'analyse jusqu'au vote » (UGAP, *Civic Tech : Montreuil booste la participation citoyenne grâce à Cap collectif*, Témoignages mis à jour le lundi 28 mai 2018, Site internet de l'UGAP (Union des groupements d'achats publics), [en ligne], disponible sur : <http://www.ugap.fr/civic-tech-montreuil-booste-la-participation-citoyenne-grace-a-cap-collectif_4506757.html>).

Comme ville ouvrière de l'ancienne banlieue rouge de Paris, la ville de Bobigny a été majoritairement gérée par les communistes (PCF : Parti Communiste Français) depuis 1920[659]. Après le processus de décentralisation des années 1980, la démocratie participative locale a correspondu aux projets politiques mis en place par la municipalité communiste et l'expérience de la démocratie participative a pu se poursuivre grâce à la continuité de l'équipe municipale[660]. L'ancien maire, Bernard Birsinger, et son équipe municipale ont ouvert les espaces publics dans une conception politique de démocratie participative, en créant les réunions « Parlons franchement » en 1995 et les Assises de la ville en 1998.

Les réunions « Parlons franchement » avaient pour objectif d'impliquer les habitants dans le processus décisionnel des politiques locales et de les écouter pour saisir leurs besoins réels. Elles se sont déroulées deux fois par an dans chaque quartier de la ville. Dans ces espaces publics, les habitants ont pu dialoguer directement avec les administrateurs (les élus et le maire) et discuter sur les questions liées à leur vie quotidienne. La municipalité a fait effort de refléter les idées exprimées dans les politiques et de traiter les requêtes sous la responsabilité d'un directeur général adjoint[661]. A partir de 1998, les Assises de la ville ont pris place dans la démarche participative mise en œuvre par la municipalité de Bobigny. Ce grand forum bisannuel a pour but de mobiliser les habitants autour des projets de ville : 1ères Assises de 1998 pour un projet de requalification urbaine et 2èmes Assises de 2000 pour définir les quatre projets de requalification[662]. Il s'agissait donc d'un temps de débat entre la population et les élus sur des questions stratégiques liées à l'avenir de la ville[663]. Cela constituait par conséquent une « occasion pour la municipalité de faire le point avec les habitants sur leurs attentes et leurs préoccupations »[664]. En ce sens, les habitants ont pu évaluer des projets à travers la Consult'action dont le slogan étant : « Toute la ville décide ». Les habitants et usagers de la ville ont pu s'exprimer sur le projet de la ville par cet outil qui prenait la forme d'un questionnaire administrée par 400 bénévoles (les consult'acteurs). Près de 10 000 questionnaires ont ainsi été remplis (un quart des habitants de Bobigny, y compris 3 000 jeunes) pendant la première Consult'action organisée entre le 18 octobre et le 22 novembre 2001[665].

---

659 Lors des élections municipales en 2014, le candidat UDI (Union des démocrates et indépendants, un parti du centre droit) a enfin été à la tête de l'exécutif municipal. C'était la fin du bastion du PCF à Bobigny.

660 NEZ Héloïse, 2009, p. 264.

661 Profession Banlieue, 2002, p. 1.

662 *Ibid.*

663 NEZ Héloïse, *op. cit.*, pp. 265-266.

664 Profession Banlieue, *op. cit.*, p. 1.

665 Les résultats de première Consult'action ont été présentés au public le 15 décembre 2001 et ensuite, le plan de requalification urbaine, enrichi et approuvé d'abord par les habitants, a été validé par le conseil municipal au début de l'année 2002 (*Ibid.*, p. 2).

La ville de Séoul considère la participation citoyenne comme un principe de base du gouvernement municipal. Il s'agit d'établir des politiques de gouvernance locale dans le cadre de la collaboration public-privé et de permettre au secteur privé de participer à la prise de décision politique voire de suivre le processus d'exécution. D'abord, un règlement régional sur la participation des habitants[666] soutient les efforts de la ville de Séoul en faveur de la gouvernance locale, fondée sur la collaboration public-privé. Au début du règlement, les objectifs principaux, la définition et l'idéologie de la participation des habitants (ou citoyens) sont clarifiés dans le cadre de l'administration de Séoul :

> « Ce règlement a pour objectif de réaliser la gouvernance démocratique à travers la coopération de la ville et des habitants, de renforcer la capacité d'autonomie des habitants et de promouvoir le développement de communautés locales en établissant les bases de la participation des habitants [...] »[667] ;
>
> « [...]. La participation des habitants désigne la coopération de la ville et des habitants et le reflet des idées des habitants de l'étape de définition et d'élaboration à celle d'exécution des politiques. La coopération vise à compléter mutuellement et à coordonner la responsabilité de la ville et le rôle des habitants »[668] ;
>
> « L'idée de base de la participation est que chacun des habitants a le droit de participer à l'administration municipale en fonction de sa propre expérience et de l'activité créatrice des habitants. Il s'agit que la ville et les habitants travaillent ensemble pour améliorer le droit et la qualité de vie des habitants. [...] »[669].

Par ailleurs, le principe participatif a été largement inscrit dans l'administration municipale de Séoul après l'accession de Wonsoon Park, ancien leader-militant d'une organisation civique, au pouvoir municipal lors de l'élection partielle en octobre 2011. Même s'il est difficile d'échapper au cadre structurel de l'administration locale dans la sphère de la loi sur l'autonomie locale, le maire a tenté de changer l'orientation politique et l'environnement administratif de Séoul en élargissant l'espace public de communication entre le gouvernement local et les citoyens. En ce sens, le gouvernement de Séoul essaie d'écouter les citoyens et fait des efforts pour refléter leurs opinions dans chaque domaine politique. En particulier, le maire a adopté des dispositifs participatifs en insistant sur deux points : les initiatives des habitants et la communication avec les habitants. Les initiatives des habitants sont la voie de participation permettant aux habitants de présenter des pétitions mais aussi de proposer des idées concernant l'administration municipale. Dans ce sens, la

---

666 Règlement de la ville métropolitaine de Séoul nº 5108 sur la participation des habitants du 28 juillet 2011, en vigueur du 28 août 2011.

667 Dans l'article 1, *Ibid*.

668 Dans l'article 2. *Ibid*.

669 Dans l'article 3 *Ibid*.

ville de Séoul a inventé la « Parole des citoyens »[670] et la « Table ronde de 1000 personnes »[671]. D'autre part, pour élargir la communication avec les habitants, le maire et la ville ont créé des dispositifs de communication tels que la « salle de maire sur place »[672] et le « débat-écoute »[673]. De plus, il utilise les réseaux sociaux (twitter, facebook, blog, etc.) pour la communication directe avec les habitants, sans contrainte temporelle et spatiale.

Après la réélection du maire, Wonsoon Park, en mai 2014, la ville de Séoul a commencé à considérer la participation des habitants comme une politique fondamentale. Autrefois, la participation n'avait été qu'un outil pouvant faciliter l'exécution des politiques ou qu'un processus obligatoire d'administration pour la réalisation des programmes. Dès lors, elle est donc devenue un champ politique à part entier. Pour cela, la ville de Séoul a confié cette politique de la participation des habitants à la Direction de l'administration et instauré un « groupe d'étude sur la participation des habitants ».[674] Cela était déjà stipulé dans le règlement sur la participation des habitants de 2011, mais n'avait pas été mis en œuvre. Par ailleurs, les outils de communication numérique à travers les réseaux sociaux ont contribué à faire évoluer les dispositifs mis en œuvre. Ainsi, le vote mobile grâce à la haute technologie informatique et à la diffusion universelle des smartphones est devenu possible. Toute personne ayant téléchargé l'application « M-Voting (mobile voting) » peut participer au vote sous la forme d'un sondage ou d'un questionnaire. Ce système de M-Voting, adopté en mars 2014, permet à la ville de Séoul de poser des questions, d'identifier rapidement des idées des citoyens et de les refléter dans l'élaboration, la mise en œuvre et la révision des politiques[675]. De même, les citoyens peuvent également poser des questions en créant un vote. Le M-Voting est par ailleurs lié à d'autres systèmes participatifs mis en œuvre à Séoul, tels que le budget participatif que les arrondissements de Séoul ont commencé à introduire depuis 2015[676]. Il est intéressant de noter que les projets et les dispositifs dans chacun des contextes étudiés (agglomération parisienne et de Séoul) présentent certaines similitudes.

---

670 Les habitants de Séoul peuvent faire une suggestion ou prendre une parole sur les questions sociales ainsi que sur l'administration municipale (J. Jeong, 2015, p. 121).

671 En poursuivant un principe de la démocratie délibérative, ce dispositif est un espace participatif afin d'élaborer et de décider des politiques à travers une discussion fondamentale et une réflexion approfondie des habitants (*Ibid.*, p. 122).

672 Ce dispositif a pour but de rencontrer régulièrement les habitants sur place. Il s'agit de communiquer avec les habitants ou parties prenantes et de chercher des solutions en les écoutant à propos des problèmes actuels (J. Lee et al., 2014, p. 8).

673 Il s'agit d'un espace permettant aux habitants de débattre avec le maire, des politiques en cours d'élaboration. Dans cette logique d'écoute et de débat, le maire cherche donc à refléter des idées échangées (J. Jeong, *op. cit.*, pp. 123-124).

674 En se composant d'experts, de travailleurs concernés, d'organisations à but non lucratif, d'adjoint au maire de l'administration et de fonctionnaires compétents, ce groupe d'étude vise à étudier les plans de base concernant les systèmes et les méthodes, à long terme, de participation des habitants (L'article 13 du règlement de la ville métropolitaine de Séoul nº 5108 sur la participation des habitants).

675 J. Jeong, *op. cit.*, p. 134.

676 *Ibid.*

III-3. Les quatre terrains et chaque projet de rénovation urbaine

Au cours du temps, toutes les créations de l'Homme deviennent obsolètes et leurs fonctions déclinent aussi. C'est aussi le cas pour les villes. Comme les bâtiments dans lesquels nous habitons ou travaillons et les rues dans lesquelles nous passons tous les jours, tout ce qui compose la ville vieillit et se dégrade avec le temps. Ainsi, la rénovation urbaine est une procédure incontournable dans l'histoire de la ville afin de revitaliser et de moderniser une ville, en l'adaptant à son époque.

En France, du fait de l'exode rural, de l'immigration de main-d'œuvre étrangère, un grand problème de logement s'est posé, particulièrement au début des années 1950. De nombreuses populations migrantes ont vécu dans les taudis des bidonvilles et ont bien sûr connu le mal-logement. Le 1er février 1954, au milieu d'un grand froid d'hiver, les Français ont appris la situation misérable des mal-logés à l'occasion de l'appel de l'Abbé Pierre après la mort d'une femme dans la rue à Paris. Plusieurs mesures ont été lancées pour répondre à la crise du logement et, dans ce contexte, de nombreux grands ensembles ont été construits en accueillant des habitants des quartiers touchés par la résorption des bidonvilles depuis la fin des années 1950. Pourtant, des problèmes sont progressivement apparus dans certains quartiers de grands ensembles. Les grands ensembles étaient considérés comme un lieu de relégation et comme un espace de ségrégation sociale et spatiale. Ainsi, dès la fin des années 1970, les quartiers de grand ensemble ont fait l'objet des politiques urbaines sociales, la politique de la ville[677].

De même qu'en France, la société sud-coréenne a aussi connu la crise du logement lors de la phase d'industrialisation et d'urbanisation depuis les années 1960. Après la fin de la Guerre de Corée, la pénurie des logements a résulté de la forte augmentation démographique suite à l'afflux des populations du Nord et au retour des résidents à l'étranger. En particulier, de nombreuses populations se sont concentrées sur les villes, notamment à Séoul, pour chercher un travail dans les industries. Cependant, certains rencontraient des difficultés pour trouver un emploi et la plupart d'entre eux sont devenus des urbains pauvres. Ils ont commencé à vivre ensemble en construisant les bidonvilles au bord du fleuve ou sur les pentes des collines. Dès la fin des années 1960, le gouvernement a lancé des politiques pour améliorer la situation du mal-logement. Dans ce cadre politique, la forme de logement collectif (*apate-danji* ou *dasedaejutaek*[678]) est apparue en Corée du Sud pour construire à court terme un grand nombre des logements[679]. Des logements vétustes et insalubres se sont transformés en

677 Au nom de HVS dans les années 1970, de DSQ dans les années 1980, de GPV et d'ORU dans les années 1990 et de renouvellement urbain et de rénovation urbaine dès les années 2000.

678 Le logement collectif de petite taille et de moins de 5 étages.

679 Pendant les années 1970 et 1980, la construction des *apate-danji*s s'est fortement augmentée. A Séoul, le taux de nombre des apates est passé de 43,1 % en 1975 à 64, 1 % en 1985 alors celui des maisons a été baissé de 54, 5 % en 1975 à 17, 1 % en 1985 (Institut de Séoul, 2010, p. 1).

logements collectifs de petite taille ou en *apate-danji*. En particulier, la création d'un système de développement coopératif en 1981 a accéléré la construction des *apate-danji*s dans le secteur privé. Presque 30 ans après, des *dasedaejutaek*s, construits majoritairement dans les années 1970, et les *apate-danji*s, construits dans les années 1970 et 80, ont fait l'objet de la rénovation urbaine, respectivement au nom du redéveloppement urbain et de la reconstruction des logements.

Au fil des années, les quatre terrains d'étude ont connu cette histoire. Ils ont été construits dans le cadre des politiques répondant à la crise du logement, et ce dans chacun des contextes. Dès les années 2000, ils ont ainsi fait l'objet de la rénovation urbaine. Les deux terrains français, le quartier de l'Etoile à Bobigny et celui de La Noue, se sont inscrits dans le cadre du PNRU depuis les années 2000. En Corée du Sud, le secteur de Changsin-Sungin a été désigné pour le projet de *New town* en 2007, puis le projet de régénération urbaine (도시재생, *dosijaesaeng*) en 2014 et le *danji* n° 7 de KNHC de Godeok a été désigné pour le projet de reconstuction des logements (주택재건축, *Jutaekjaigeonchuk*) en 2010. Donc, cette partie se focalise sur l'évolution urbaine de quatre terrains depuis leur origine.

III-3.1. L'histoire urbaine et la brève présentation de chacun des terrains

a) La cité de l'Etoile, un parc social emblématique répondant à la crise du logement

Construit dans la situation urgente du mal-logement, soulevée par l'appel de l'Abbé Pierre en 1954, la cité de l'Etoile est considérée comme un « témoin architectural du mouvement de solidarité nationale [...] en faveur des plus démunis »[680]. Certes, la société française a connu la situation de crise du logement après la Seconde Guerre mondiale, notamment dans les années 1950. La croissance démographique, qui avait résulté d'un grand afflux de populations lié à l'exode rural, a aggravé la pénurie des logements dans les villes. De nombreuses populations immigrées, jugées comme des mal-logés ou sans-abris, sont donc tombées dans une situation précaire voire misérable. Dans ce contexte, la vague de froid s'est poursuivi au début de l'année 1954 et certains mal-logés ont été retrouvés morts dans la rue[681]. La rigueur de l'hiver résultant d'une série de drames a poussé l'Abbé Pierre à faire appel à la société française. L'appel du 1er février 1954 de l'Abbé Pierre, diffusé sur la Radio Luxembourg, a donc permis de sensibiliser le public au problème du mal-logement, de récolter une

680 R. Klein (dir.), 2014, p. 7.

681 Pendant la nuit du 3 janvier 1954, un bébé de trois mois est mort de froid dans le car qui abritait sa famille au milieu d'un campement de fortune. Puis, dans la nuit du 30 janvier, une femme qui avait été expulsé ce matin-là a été retrouvée morte dans le boulevard de Sébastopol (Fondation Abbé Pierre, 2018, p. 4).

grande somme d'argent et notamment de susciter une réaction immédiate du monde politique[682]. Face à la situation urgente, il était essentiel de construire plus, plus vite et moins cher. Ainsi, l'État a lancé une consultation nationale et un concours pour réaliser les LEPN (Logements Économiques de Première Nécessité). Des cités d'urgence ont été construites partout sur le territoire français, plus de 12 000 logements dans 220 villes[683]. D'autres concours ont également été organisés afin de réaliser des logements diversifiés et plus durables dans la même logique de construction rapide et de grand nombre, comme les LOPOFA (LOgements POpulaires et FAmiliaux) et l'opération Million[684].

En 1955, l'État a lancé plusieurs consultations, y compris l'opération Million qui avait tiré son nom des objectifs économiques. Ainsi, les participants aux concours de l'opération Million ont dû proposer « un type de logement économique permettant de réaliser une habitation de trois pièces pour un coût d'un million de franc »[685]. La cité de l'Etoile est donc née dans le cadre de construction des logements d'urgence après le concours Million de 1955, gagné par l'équipe de Candilis, Josic et Woods. En ce sens, l'équipe d'architectes a dû concevoir un modèle de logement avec les objectifs de construire plus rapidement et plus économiquement afin de répondre aux véritables besoins. De plus, la naissance de la cité de l'Etoile a aussi résulté de la volonté du maître d'ouvrage Emmaüs de développer d'autres types d'habitations plus durables et permanentes que les cités d'urgence, construites dans le cadre des mesures de premier secours. En effet, les cités d'urgence ont fait l'objet des critiques vives car la question de la précarité s'est toujours posée après les premières constructions des cités d'urgence comme celles de Neuilly-Plaisance, de Plessis-Trévise ou Noisy-le-Grand. Ainsi, pour Emmaüs, il était nécessaire de changer l'orientation vers la construction des logements plus pérennes[686].

Des loyers bas, des logements traversants permettant la lumière naturelle, de l'eau chaude, du chauffage, une salle de bain, etc. Pour ceux qui avaient de la chance de s'y installer, la cité de l'Etoile était pour l'époque un vrai paradis et un emblème de modernité. Les bâtiments à redents qui avaient formé les espaces semi-ouverts, ont permis aux parents de surveiller leurs enfants qui jouaient à l'extérieur. En outre, les transports en commun devraient desservir ce quartier à la fin de la construction[687]. « Bailleurs, architectes et constructeurs, tous estimaient, à juste raison, que ces constructions seraient parfaites pour les 20, 30 années à venir »[688]. Malgré cette perspective rose pour

---

682 Le parlement a voté un budget de dix milliards de francs pour construire des logements d'urgence (R. Klein (dir.), *op. cit.*, p. 14).

683 P. Kamoun, 2005/3, p. 24.

684 *Ibid.*

685 R. Klein (dir.), *op. cit.*,, p. 18.

686 *Ibid.*, p. 14.

687 Malheureusement, les transports en commun « tardèrent à arriver, voire ne vinrent jamais » (E. Tran-Mignard et C. Lebon, 2015, p. 10).

688 *Ibid.*

l'avenir, la cité de l'Etoile n'a pas pu échapper au destin que connaissent aujourd'hui de nombreux quartiers de grands ensembles en périphérie des villes, excentrés et éloignés des centres de villes. Plus de quarante années après sa construction, elle a vieilli et s'est dégradée en raison des entretiens insuffisants. De plus, la situation sociale a été de plus en plus difficile. Enfin, au cours de l'année 2007, l'ensemble de la cité de l'Etoile est devenu objet de la rénovation urbaine dans le cadre du PNRU.

b) Le quartier de La Noue et son double enclavement

Située au nord-ouest de la ville de Montreuil et en limite de la ville de Bagnolet, la cité de La Noue est une zone résidentielle se composant des logements collectifs (dont 1 661 logements)[689]. Sa construction remonte aux années 1960, au milieu des Trente Glorieuses. Cette époque a connu une importante transformation urbaine du territoire dans le cadre de la modernisation architecturale et urbanistique. De même que celle de l'Etoile, la cité de La Noue a été construite en réponse à la crise du logement en accueillant des populations, comme des travailleurs étrangers, qui avaient connu le mal-logement. L'ancienne friche où se trouvaient les taudis de cabanes et de pavillonnaires a fait l'objet d'une politique de résorption des bidonvilles dans la démarche de rénovation urbaine gaulliste[690].

En 1967, l'opération de La Noue a été lancée dans le cadre d'une coopération intercommunale entre la ville de Montreuil et celle de Bagnolet. La conception architecturale a été confiée à deux architectes : La Noue-Bagnolet à Serge Lana et La Noue-Montreuil à Claude Le Goas. Puis, la SONACOTRA (SOciété NAtionale de COnstruction de logements pour les TRAvailleurs), actuellement ADOMA, a aussi participé au projet en tant qu'aménageur. Ils ont conçu une cité basée sur la mixité des classes sociales en mélangeant les logements en location et en accession dans une logique de copropriété. La copropriété s'est réalisée dans un système d'échange entre les différents constructeurs, qui aurait dû permettre en théorie de faire vivre ensemble les habitants de catégories sociales diverses[691]. Le Goas, architecte de La Noue-Montreuil, décrivait ainsi le projet : « Créer une vie sociale harmonieuse entre des couches sociales très différentes, en disséminant les différentes catégories d'habitants à l'intérieur d'un parc isolé du reste de la ville, une microsociété disposant de tous les équipements nécessaires à la vie quotidienne »[692].

Par ailleurs, le projet de La Noue s'est rattaché à la tendance architecturale et urbanistique de cette époque. Même si, dans les années 1960, le modernisme des CIAM (Congrès Internationaux

689 Montreuil (Ville de), 2011, p. 7.

690 R. Epstein, In : F. Desage, C. Morel-Journel, V. Sala Pala (dir.), 2014, p. 337.

691 Selon des critères économiques et culturels, les ménages se sont installés dans les différents types de logements (M. Bernardot, 2008, p. 99).

692 Montreuil (Ville de), décembre 2014, p. 5.

d'Architecture Moderne) commençait à être remis en question par un retour à la ville traditionnelle, à la singularisation de la forme urbaine et des logements, au logement individuel et à plus d'humanisme, certains principes du mouvement moderne se sont néanmoins réalisés, notamment sous la forme des grands ensembles et d'urbanisme de dalle[693]. Malgré l'apparition de certains maux des grands ensembles, la construction de ce type de logements collectifs a continué jusqu'à la fin des Trente Glorieuses, mais avec une recherche sur l'espace public en créant un sol artificiel, la dalle, suivant un principe de circulation[694] du mouvement moderne des CIAM. Dans ce contexte, la cité de La Noue est sortie de terre comme symbole de l'architecture et de l'urbanisme des années 1960. Les habitants ont ainsi eu accès au confort de la modernité : l'eau chaude, la lumière, les sanitaires, l'espace public, etc.

Pourtant, considéré comme une idée fameuse de la modernité lors de la conception du projet, le concept d'autarcie et d'urbanisme de dalle a produit une double situation d'enclavement faisant aujourd'hui l'objet de réaménagement physique dans le cadre de la rénovation urbaine. Les barres comme emblème des grands ensembles mais aussi les grandes infrastructures urbaines (l'autoroute au nord et le parc au sud) ont créé une rupture horizontale. Provoquant une rupture verticale, l'urbanisme de dalle a de plus aggravé l'isolement spatial de ce quartier excentré. La faible attractivité résultant de cet enclavement a ainsi provoqué la dégradation, voire l'abandon du quartier. Les espaces commerciaux ont été fortement dégradés et certains commerces et locaux d'activité sont devenus vacants. La galerie marchande était en particulier considérée par les habitants comme un lieu anxiogène qui concentrait des usages informels, sources de nuisances[695]. Ainsi, le quartier de La Noue a fait l'objet d'interventions en termes de développement social urbain, dès les années 1990. Depuis 1994, il a commencé à bénéficier des dispositifs de la politique de la ville[696] : inscription ZUS en 1996, contrats de ville 1994-2000, 2000-2006, CUCS 2007-2010 et, récemment, inscription dans le cadre du NPNRU. Les attentes des habitants pour l'opération de la rénovation urbaine sont restées très fortes.

c) Le secteur de Changsin-Sungin : un ancien lieu d'installation des urbains pauvres

Une carrière de granit pour la construction de bâtiments en pierre était localisée dans le secteur de Changsin-Sungin pendant la période coloniale japonaise. Après l'indépendance, elle a conservé sa fonction de carrière pendant un certain temps mais les gens ont commencé à y vivre en construisant des cabanes ou des tentes en raison de la pénurie de logements résultant de l'augmentation de la population de Séoul. En effet, de nombreux immeubles commerciaux et

693 M. Bachelet et al., 2006, p. 26

694 Un principe de circulation de la Charte d'Athènes de 1933 : la séparation nette des flux selon les fonctions (*Ibid.*, p. 22).

695 Est Ensemble, 2015, p. 19.

696 Montreuil (Ville de), 2011, p. 9.

administratifs ont été détruits par les bombardements et environ 30 % des logements de Séoul ont disparu[697]. De plus, la population de Séoul a rapidement augmenté en raison de l'afflux des habitants du nord lors de la guerre et d'un autre afflux de travailleurs industriels en relation avec l'exode rural. Certains migrants sont devenus des urbains pauvres et ils ont commencé à vivre ensemble en construisant des bidonvilles (*Panjachon*) partout dans la ville, notamment au bord du fleuve ou sur les pentes des collines. Le secteur de Changsin-Sungin était l'un des lieux d'installation de ces bidonvilles. Les taudis de cabanes étaient concentrés sur les pentes, le long de l'enceinte de Hanyang (ancien nom de Séoul) et autour de la carrière.

Dans les années 1960, la ville de Séoul a commencé à lancer des projets de résorption et d'amélioration des logements illégaux et insalubres, à la fois en construisant des complexes résidentiels pour reloger les habitants des taudis et en encourageant le secteur privé à la construction des logements. Le secteur de Changsin-Sungin était l'une des premières cibles de ces projets de rénovation urbaine, généralement dits de « redéveloppement urbain ». Les 593 bâtiments construits sans autorisation ont été détruits autour de la carrière de granit et, ensuite, des logements modernes ont remplacé les taudis démolis[698] : les trois immeubles de *Changsin siyeong apate* (1962), *Dongdaemun apate* (1966), *Naksan simin apate* (1969) et huit immeubles de *Sangga apate* (1969). Dans les années 1970, les logements collectifs de petite taille et de moins de 5 étages, appelés « *dasedaejutaek* » ont été construits dans ce secteur. A partir de la fin des années 1970, de nombreuses usines de confection ou de couture ont commencé à s'installer au rez-de-chaussée ou au demi sous-sol de ces petits logements collectifs. Après l'adoption du système de « redéveloppement coopératif » en 1983, la plupart des projets de redéveloppement urbain (dont ceux de résorption des taudis) ont été dirigés par le secteur privé. En ce sens, après la démolition d'environ 600 logements vétustes et insalubres au nord du secteur de Changsin-Sungin, un *apate-danji* regroupant les 12 bâtiments en barre de 9 à 14 étages a été construit. Pourtant, depuis la fin des années 1980, de nombreux projets de redéveloppement urbain ont été interrompus en raison des conflits entre les habitants concernés, du déclin de la conjoncture immobilière et de la faible rentabilité liée aux terrains à forte pente et, notamment, au faible COS autorisé par le règlement de zonage par rapport à la haute densité dans le secteur[699]. Même si le secteur de Changsin-Sungin a été désigné pour les zones d'amélioration de la condition d'habitation dans les 1990 et pour le secteur de *New town* dans les années 2000, ces projets ont été suspendus en raison des problèmes récurrents tels que les situations conflictuelles entre les habitants et le déclin du marché immobilier. Par conséquent, puisqu'aucun projet de planification totale n'a été mis en œuvre, le secteur de Changsin-Sungin se caractérise par son aspect de quartier résidentiel ayant diverses formes de logement : les *apate-danji*s correspondant aux grands ensembles,

697 H. Gang (dir.), 2011, p. 48.

698 N. Kim, 2015, p. 17 ; H. Gang (dir.), *op. cit.*, p. 61.

699 N. Kim, *op. cit.*, p. 18.

les *dasedaejutaek*s (logements collectifs de petite taille et de moins de 5 étages), les logements avec locaux de commerce, les *Hanok*s (maisons traditionnelles), etc.[700]

Par ailleurs, depuis le début des années 1950, il y avait plusieurs espaces reflétant la vie de la classe inférieure urbaine tels que les lupanars et les bidonvilles (*Panjachon*) dans le secteur de Changsin-Sungin. Dans la partie au sud de l'avenue Jongno, des lupanars se sont installés le long de l'ancien tramway dans les années 1950. Pourtant, après la création de la loi sur l'interdiction de prostitution de 1961, la prostitution a progressivement décliné et les lupanars ont été remplacés par les petits hôtels. Ces hôtels sont devenus des espaces résidentiels pour les travailleurs instables comme les journaliers ou les jeunes travailleurs de l'industrie de couture et de confection[701]. Depuis la fin des années 1980, de nombreux hôtels ont disparu dans le cadre de la modernisation touristique mais certains se sont transformés en d'autres formes d'hébergement, le *jjokbang*[702]. De nombreux travailleurs ayant exercé dans des usines de couture pendant des décennies ont fini par accumuler une richesse importante. Ils ont bénéficié de la stabilité économique en quittant le *jjokbang*, en achetant un logement, voire en montant une entreprise. De nos jours, il existe encore plusieurs *jjokbang*s dans le secteur de Changsin-Sungin qui accueillent des personnes âgées et des travailleurs journaliers confrontés aux difficultés économiques[703].

d) Le danji n° 7 de KNHC de Godeok construit dans le cadre du développement public

La réussite des plans quinquennaux de développement économique, mis en œuvre depuis 1961 et des politiques de relance des exportations a entraîné à la fois la forte croissance de l'économie nationale et l'amélioration de la qualité de vie de la population. Pourtant, l'environnement résidentiel n'a pas suffisamment été développé par rapport à la croissance économique. En effet, la concentration des travailleurs sur les villes au cours de l'industrialisation et de l'urbanisation a aggravé la crise du logement. Ainsi, la question de la stabilité du logement était l'un des premiers objectifs des politiques nationales dans les années 1970 et 80. Dans les années 1970, l'exploitation des terrains à bâtir a été

---

700 *Ibid.*

701 En effet, après la construction du marché de Pyeonhwa en 1961 à proximité du secteur de *Changsin-Sungin*, la zone commerciale de Dongdaemun est devenue le centre de l'industrialisation dans la ville de Séoul. Ainsi, de nombreux travailleurs immigrés, liés à l'exode rural, se sont facilement installés dans le secteur de *Changsin-Sungin* car il était facile à la fois de se déplacer en raison du terminal d'autobus et de la station de tramway à proximité et de trouver un emploi en raison de la zone commerciale de Dongdaemun à proximité (H. Gang (dir.), *op. cit.*, p. 55 et p. 63).

702 Il s'agit d'un habitat indigne en Corée du Sud. C'est une petite pièce de surface moyenne de 3 m^2, où un adulte peut seulement dormir. Toutes les salles d'eau sont communes. C'est un type de logement qui est en dessous de la norme minimum de logement (J. Kim, Le jjogbang, In : AKS, *Encyclopedia of Korean Culture*, [en ligne], disponible sur : <http://encykorea.aks.ac.kr/Contents/Item/E0071490>).

703 H. Gang (dir.), *op. cit.*, p. 211.

exécutée à petite échelle (sur des terrains de petite taille) par le secteur privé en s'appuyant sur la loi sur la promotion de la construction des logements de 1972[704]. Cependant, ces opérations n'ont pas suffi à répondre aux exigences réelles du marché. Ainsi, le 23 septembre 1980, le gouvernement a lancé le projet de construction de logements publics et d'exploitation des terrains à bâtir pour la construction des 5 millions de logements jusqu'à l'année 1995[705]. Créée dans ce contexte, la loi sur la promotion d'exploitation des terrains à bâtir[706] a permis au secteur public de diriger directement tout le processus d'acquisition, d'exploitation, de vente et de gestion des terrains nécessaires à la construction des logements afin de résoudre la crise du logement dans les zones urbaines[707]. Le secteur d'exploitation des terrains à bâtir de Godeok était l'un des premiers secteurs désignés dans le cadre de cette loi.

Lors de l'incorporation du Gandong-*gu* à la circonscription administrative de Séoul en 1963, le secteur de Godeok était une zone rurale typique et de nombreux habitants y travaillaient dans l'agriculture. Situé à 16 km du centre-ville de Séoul et à 2 km du centre urbain de Cheonho-*dong*[708], il s'agissait d'un vaste espace vert naturel[709] et aucun projet de développement n'avait été établi pour ce secteur. Ce secteur avait donc de bonnes conditions pour un développement répondant rapidement à la pénurie de logements dans le cadre d'une exploitation ex-nihilo. En avril 1981, le gouvernement a désigné un vaste terrain (dont trois unités administratives : Godeok-*dong*, Myeongil-*dong* et Sangil-*dong*) comme le secteur d'exploitation des terrains à bâtir de Godeok et les travaux ont duré du 3 mai 1982 au 30 décembre 1985. Ayant la superficie totale de 3 919 531 m^2, le secteur de Godeok a visé à aménager des terrains à bâtir pour accueillir 79 000 habitants, soit 17 500 ménages[710]. Il a été conçu principalement pour une zone résidentielle de style « rustique » comme une cité-jardin en profitant de

---

704 Loi nº 2409 sur la promotion de construction des logements du 12 décembre 1972, en vigueur du 15 janvier 1973.

705 Par conséquent, cette politique n'a pas été réalisée comme prévu en raison du manque de budget et de l'absence de système politique (C. Park et al., 2012, p. 98).

706 Loi nº 3315 sur la promotion d'exploitation des terrains à bâtir du 31 décembre 1980, en vigueur du 1er janvier 1981.

707 L'article 1. (*Ibid.*)

708 Le développement de Gangdong-*gu* dans le cadre de l'urbanisation a commencé par l'opération de l'exploitation de Cheonho-*dong* et la zone de carrefour de Cheonho est devenue un centre urbain de trafic et de commerce du Gangdong-*gu* avec l'achèvement du pont de Cheonho en 1976 qui traverse la rivière Han (Gangdong-gu, « Evolution du Gandong-gu dans l'histoire : L'origine de l'histoire et de la culture », *Site internet du portail de la culture de Gangdong*, [en ligne], disponible sur : <http://culture.gangdong.go.kr/site/contents/culture/2015/html01/html01/index106.html?t=1533292352309>, (Consulté le 7 juin 2018)).

709 Composition initiale de territoire du secteur de Godeok : 18.6 % des terrains bâtis, 41.8 % des terrains agricoles, 36 % des forêts et 3.6 % des autres (J. Joo et *al*., 1982, p. 55).

710 J. Joo et *al*., *op. cit.*, pp. 35-37 ; S. Kim, Politiques : Les opérations d'exploitation des terrains à bâtir, In : Institut de Séoul et SUSA (Séoul Urban Solution Agency), *Archive des politiques de Séoul*, [en ligne], disponible sur : <https://seoulsolution.kr/ko/content/%ED%83%9D%EC%A7%80%EA%B0%9C%EB%B0%9C%EC%82%AC%EC%97%85>.

grand espace vert naturel. De plus, la zone commerciale a été installée au milieu du secteur et les établissements publics tels que les établissements administratifs et scolaires ont aussi été créés dans le secteur.

Le Sangil-*dong*, où se trouve le *danji* n° 7 de KNHC de Godeok, a beaucoup changé après l'opération d'exploitation des terrains à bâtir du secteur de Godeok. Etant caractérisé initialement comme une zone rurale typique, le Sangil-dong s'est transformé en zone résidentielle dans laquelle la société nationale du logement de Corée (KNHC : Korea National Housing Corporation) a construit les cinq *apate-danji*s (ensemble des logements collectifs) : n° 3, 4, 5, 6, 7 danji de KNHC de Godeok[711]. Avec le lancement du projet de développement de Gangnam (partie sud de rivière Han) dans les années 1970, la KNHC a commencé à construire les *apate-danji*s. Le *danji* n° 1 de KNHC de Banpo qui était le premier *apat-danji* sur le territoire de Gangnam s'est composé des bâtiments à cinq étages en forme de barre. Il est devenu un prototype des *apate-danji*s de KNHC construits entre 1970 et 1980, notamment dans la ville de Séoul[712]. En ce sens, tous les *apate-danji*s de KNHC de Godeok ont été construits sur le même modèle. A l'intérieur de chaque danji, les barres résidentielles à cinq étages se sont dressées « sur de vastes aires bétonnées (parkings) ou paysagées (pelouses, squares, terrains de jeu pour enfants) »[713]. Les 25 bâtiments, soit 890 logements au total, ont été construits dans le *danji* n° 7 de KNHC de Godeok après sa réalisation entre mars 1982 et décembre 1983.

III-3.2. Les projets de rénovation urbaine et leurs objectifs

a) La rénovation urbaine du quartier de l'Etoile : conserver ou démolir une cité ?

La première intervention sur la cité de l'Etoile sous la forme de la rénovation ou la réhabilitation remonte aux années 1980. Comme d'autres grands ensembles de la même période, la cité de l'Etoile a fait face au vieillissement physique et à certaines obsolescences, notamment pour les menuiseries en bois. En 1980, la ville de Bobigny a commencé à réfléchir à transformer la cité de l'Etoile dans le cadre des « propositions pour la réhabilitation des cités anciennes de Bobigny »[714]. Ensuite, en 1981, elle a lancé un appel d'offre pour constituer des pré-dossiers HVS définis comme

---

711 Les 152 bâtiments ont été construits pour accueillir les 5 650 ménages (Gangdong-gu, « Évolution du Gandong-gu dans l'histoire : L'origine de l'histoire et de la culture », *Site internet du portail de la culture de Gangdong*, [en ligne], disponible sur : <http://culture.gangdong.go.kr/site/contents/culture/2015/html01/html01/index106.html?t=1533292352309>).

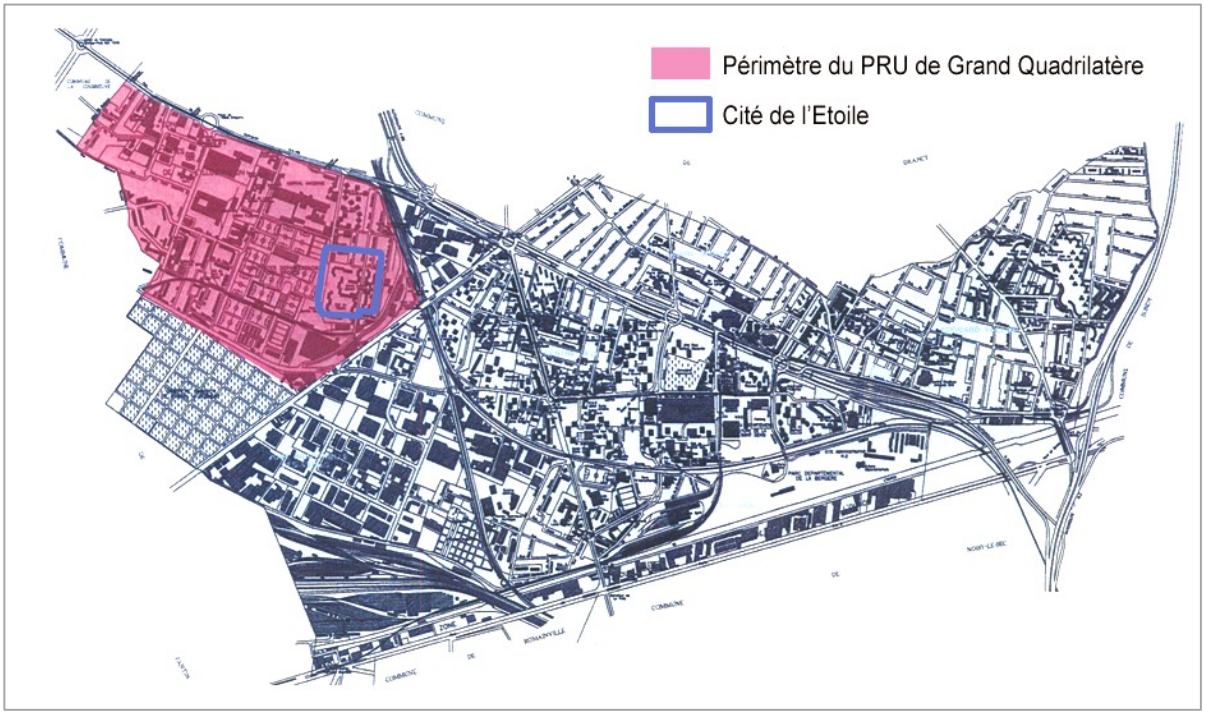
712 V. Gelézeau, 2003, p. 114.

713 *Ibid*., p. 116.

714 R. Klein (dir.), *op. cit.*,, p. 112.

« schémas de principe des interventions indispensables à la réhabilitation »[715]. Les travaux de réhabilitation de la cité de l'Etoile ont duré entre 1984 et 1987 en aménageant les locaux communs et des voiries. En particulier, un changement significatif a concerné le remplacement des menuiseries en bois par des menuiseries en PVC. Les travaux de menuiserie ont modifié les couleurs et les proportions des façades[716].

Figure 13. Le périmètre du PRU de Grand Quadrilatère à Bobigny



Source : ANRU, 2007, p. 67.

Après le lancement du PNRU en 2003, la cité de l'Etoile a fait l'objet d'un nouveau projet de rénovation urbaine dans le cadre de la convention[717] de 2007 entre la ville de Bobigny, l'ANRU et les partenaires concernés. Inscrit déjà dans le projet global de l'aménagement Bobigny-Pantin en 1955, le périmètre du projet a été défini suite à une analyse, « ancrée dans la démarche participative, mais aussi confortée et précisée par le travail partenarial nourri au sein du GIP constitué à l'occasion du GPV Pantin-Bobigny-Bondy entre 2002 et 2004 »[718]. Il concerne le Grand Quadrilatère : la cité de Courtillières à Pantin, le Pont de pierre, les locaux de l'illustration, la cité Jean Grémillon, l'hôpital

715 Ces dossiers ont été livrés en 1982 (*Ibid.*).

716 « Les partitions initiales ne sont pas respectées. La plastique des immeubles est modifiée » (*Ibid.*, p. 113).

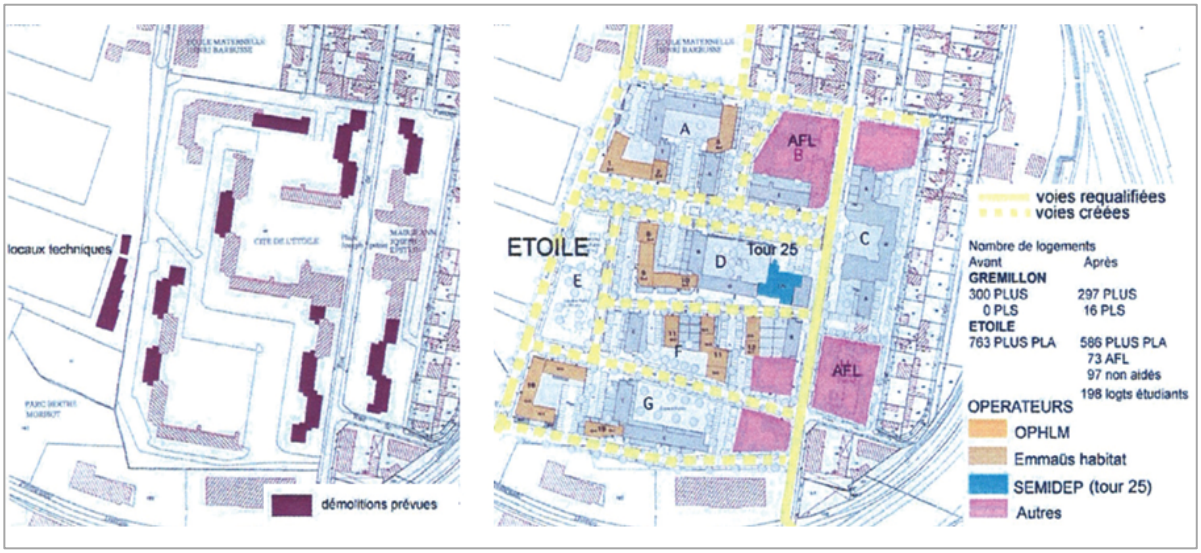
717 « Convention partenariale pour la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine Bobigny – Grand Quadrilatère », signée le 17 décembre 2007.

718 ANRU, 2007, p. 10.

Avicenne et la cité de l'Etoile. Le projet de rénovation urbaine du Grand Quadrilatère s'est structuré à travers les 5 objectifs généraux qui suivent[719] :

- « réunifier le quartier autour d'un maillage simple et lisible, en continuité avec les grands axes de la composition urbaine de la commune ;
- en appui sur cette trame, composer des espaces de centralités renouvelées, complémentaires et reliées ;
- valoriser le patrimoine tant bâti que végétal grâce à sa préservation et à sa mise en valeur, et par le souci d'une harmonie d'ensemble maintenue entre éléments conservés et éléments nouveaux ou réhabilités ;
- en matière d'habitat, renouveler l'offre actuelle mais aussi créer les conditions d'accueil d'une offre nouvelle, locatif intermédiaire, accession à la propriété, résidences étudiantes ;
- fabriquer progressivement une nouvelle forme urbaine ».

Figure 14. Le projet de 2008 de rénovation urbaine du quartier de l'Etoile (Avant et Après)



Source : ANRU, 2007, p. 69.

Dans ce contexte, de rénovation urbaine du quartier de l'Etoile, l'objectif principal concerne le désenclavement du quartier comme d'autres interventions sur les quartiers de grands ensembles dans le cadre de la rénovation urbaine. Le projet a d'abord visé à l'ouvrir vers l'ouest avec la création du mail Simone-de-Beauvoir qui serait le point de départ du grand axe est-ouest permettant de l'articuler avec l'ensemble du Grand Quadrilatère. L'autre idée d'ouverture du quartier était basée sur la prolongation de la rue Romain Rolland vers le sud pour relier le quartier de l'Etoile à la ville de Bobigny. La réalisation du désenclavement devrait donc résulter de la transformation forte du quartier.

[719] *Ibid.*, pp. 13-14.

Alors que la convention a recommandé à Emmaüs Habitat de respecter l'œuvre initiale de George Candilis pour les projets de réhabilitation et de constructions neuves, le projet retenu en 2008 s'est appuyé sur de lourds travaux de transformation[720]. Il s'agissait d'interventions fortes sur le bâti selon le processus de démolition, de reconstruction, de réhabilitation et de résidentialisation avec une nouvelle répartition foncière liée à la création de voiries homogènes et continues dans le quartier[721].

Après la reconnaissance du caractère patrimonial de la cité de l'Etoile par le ministère de la Culture à travers la labellisation en Patrimoine du XX^{e} siècle du 16 décembre 2008, une nouvelle phase s'est ouverte pour le projet de rénovation urbaine du quartier de l'Etoile. Le permis de démolir déposé le 10 février 2010 a été refusé suite à un avis défavorable de l'ABF (Architecte des Bâtiments de France). Ensuite, le 21 avril 2010, le ministre de la Culture a lancé une procédure de classement au titre des Monuments historiques. Les projets de démolition et de reconstruction se sont donc arrêtés. Les habitants qui avaient attendu les travaux ont exprimé leur colère et leur incompréhension lors de la réunion du 26 avril 2010 informant l'arrêt du projet. Certains ont alors lancé une pétition[722]. Dans une situation tendue, la municipalité et l'ANRU ont décidé d'élaborer un nouveau projet. Un an et demi plus tard, celui-ci a été présenté aux habitants lors de la réunion publique du 29 novembre 2011.

L'élaboration du nouveau projet de rénovation urbaine de l'Etoile s'est déroulée avec la collaboration des architectes, Loïc Josse et Patricia Martineau (Groupe d'Architecture Ellipse) et d'un historien, Richard Klein (professeur de l'ENSAP de Lille). La démarche collaborative était indispensable car elle a commencé par une expertise patrimoniale suite à l'opposition du ministère de la Culture à la démolition de la cité de l'Etoile. Dans ce contexte, en gardant le principe majeur du désenclavement du quartier, la mission a d'abord eu pour but de comprendre l'origine de la qualité patrimoniale afin de restaurer la valeur architecturale du projet initial et de développer de nouveaux éléments de pérennité[723]. Le projet retenu en 2008 s'est focalisé sur la restructuration de la trame urbaine du quartier après la démolition assez lourde qui pourrait effacer des traces urbanistiques de la cité existante telles que des espaces extérieurs formés par son alignement à redents et le Carré Rouge, un grand square de 100 m de côté, situé au milieu de la cité et très utilisé par les habitants[724]. Pourtant, le nouveau projet démolira le bâtiment G et une partie de bâtiment A pour créer le mail Simone-de-Beauvoir et les deux bâtiments E et F au nord du mail pour construire les 217 logements neufs en

720 *Ibid.*, p.14.

721 R. Klein (dir.), *op. cit.*,, p. 114.

722 K. Nasri, « Cité de l'Etoile : Le projet ANRU bloqué ! », *Bonjour Bobigny*, Journal de la ville, n° 520, semaine du 29 avril au 5 mai 2010, p. 2, [en ligne], disponible sur : <https://fr.calameo.com/read/000135441e7e054e95cd4>.

723 E. Tran-Mignard et C. Lebon, 2015, pp. 18-20.

724 R. Klein (dir.), *op. cit.*,, p. 124.

accession ou en location privée[725]. Les autres bâtiments existants feront l'objet de travaux de réhabilitation ou de restructuration des logements. De plus, les 102 logements sociaux seront construits le long de la rue Romain Rolland qui sera prolongée vers le sud et les 180 logements neufs seront aussi construits en dehors du site, dans le quartier Auguste Delaune (l'opération Odessa pour 40 logements et l'opération Paul Vaillant-Couturier pour 140 logements)[726].

Figure 15. Le projet de rénovation urbaine, retenu en 2011

Source : *Bobigny demain s'invente ICI*, Lettre du projet urbain quartier de l'Etoile, décembre 2013 ; *Bonjour Bobigny*, Journal de la ville, n° 593, semaine du 1er au 7 décembre 2011

[725] Au total, les 282 logements sur les 763 existants seront supprimés (B. Saint-Jean et al., « Demain l'Etoile », Spécial Etoile, *Bonjour Bobigny*, Journal de la ville, n° 593, semaine du 1er au 7 décembre 2011, pp. II-III, [en ligne], disponible sur : <https://fr.calameo.com/read/00013544189cfaec0918d>).

[726] Ces logements sociaux neufs sont destinés au relogement des habitants des logements démolis et restructurés.

b) Du PRUS La Noue au NPNRU : la rénovation urbaine du quartier de La Noue

Malgré de nombreux atouts géographiques tels que la proximité de la porte de Paris avec des lignes de transports en commun et sa position au cœur d'autres grands projets urbains dynamiques (le projet du quartier de mairie de Montreuil à l'est, le PRU de Bagnolet à l'ouest), le quartier de La Noue connaît des points faibles liés à la conception originelle du site[727] :

- des entrées peu visibles produisant l'image de l'enclavement du quartier ;
- des fonctionnalités et usages flous d'un vaste cœur d'îlot à dominante piétonne ;
- un ensemble de cheminements complexes et peu lisibles sur dalle et en cœur d'îlots ;
- un manque de centralité à l'intérieur de la cité (les équipements de proximité se sont installés progressivement en pied d'immeuble, les écoles et les commerces se trouvent en dehors du site, etc.) ;
- des parkings vétustes, souffrant de problèmes d'étanchéité et de sécurité des accès ;
- une offre d'équipements importante mais peu lisible et peu valorisée. Certains sont vétustes et sous-dimensionnés par rapport aux besoins ;
- une confusion entre les statuts et les usages des espaces extérieurs (par exemple, des accès aux dalles ouverts malgré une fonction majoritairement privative) ;
- une forte dégradation des espaces publics (dalles, voiries, pieds d'immeuble et, notamment, la galerie marchande La Noue) ;

Suivant ce constat, la nécessité d'intervention sur le quartier s'était imposée. En effet, le quartier de La Noue faisait l'objet des projets de rénovation urbaine depuis les années 1990. En 1996, la ville de Montreuil a établi le premier schéma urbain visant à restructurer la trame urbaine pour répondre aux problèmes d'enclavement du quartier et d'illisibilité des circulations. Le schéma urbain n'a pas été inscrit dans le cadre des GPV (Grands Projets de Ville), ni dans celui des ORU (Opérations de Renouvellement Urbain). Le diagnostic de gestion urbaine de proximité (2004-2005) a encore affirmé la nécessité des interventions s'agissant des services résidentiels : « amélioration de la coopération entre acteurs, amélioration de la propreté, restructuration des espaces extérieurs et des parkings sous dalles appartenant à l'AFUL »[728]. Ainsi, le projet de rénovation urbaine du quartier de La Noue a été ensuite repris en 2006 et une étude pré-opérationnelle de rénovation urbaine s'est déroulée entre janvier 2006 et novembre 2008. Cette première étape de la démarche de rénovation

[727] Montreuil (Ville de), 2011, pp. 12-13 ; Montreuil (ville de), « PRUS La Noue », *Site internet de la ville de Montreuil*, [en ligne], disponible sur : <http://www.montreuil.fr/grands-projets/le-prus-la-noue/>.

[728] Montreuil (Ville de), 2011, p. 10.

urbaine a permis de préparer les dossiers de candidature à l'ANRU. Le quartier de La Noue a été inscrit au PNRU, non pas dans le cadre de convention partenariale mais dans le cadre « complémentaire » (priorité 3)[729].

Dès la construction de la cité, en rassemblant l'ensemble des propriétaires fonciers du quartier, l'AFUL (Association Foncière Urbaine Libre)[730] a été créée en tant que propriétaires et gestionnaires des espaces extérieurs et des parkings. Pourtant, l'AFUL ne fournissait ni une gestion ni un entretien suffisant en raison des charges lourdes pour ses membres. De plus, « les responsabilités de gestion sont illisibles pour les habitants »[731]. L'une des raisons de la dégradation de certains espaces du quartier s'est appuyé sur ce constat. En outre, l'impossibilité de financer les travaux sur les espaces des copropriétés, notamment privés, a imposé de resserrer le périmètre d'intervention du PNRU. Dans ce contexte, pour développer une nouvelle stratégie, la ville de Montreuil a lancé le PRUS (Programme de Rénovation Urbaine et Sociale). Sur la base des études ou diagnostics et de la révision des projets précédents, les objectifs du PRUS de La Noue ont été établis afin de répondre aux problèmes (structurels, de fonctionnement et de gestion) non résolus depuis la création de la cité. Il s'agit de[732] :

- désenclaver le quartier pour l'ouvrir vers les espaces environnants tels que la ville limitrophe de Bagnolet, le Parc des Guilands, les autres quartiers de Montreuil, etc. ;
- organiser une trame viaire simplifiée ayant pour but de clarifier des accès aux immeubles et aux équipements en pied d'immeuble, de faciliter l'orientation du piéton et de maîtriser la circulation automobile ;
- redéfinir les espaces privés et publics pour clarifier les usages et la gestion ;
- améliorer des équipements en valorisant la lisibilité des équipements de proximité en pied d'immeuble et créer un centre socio-culturel dans le cadre de l'intercommunalité avec la ville de Bagnolet ;
- dissoudre l'Association Foncière Urbaine Libre.

---

729 B. Malgorn (sous la présidence de), 2013, p. 47.

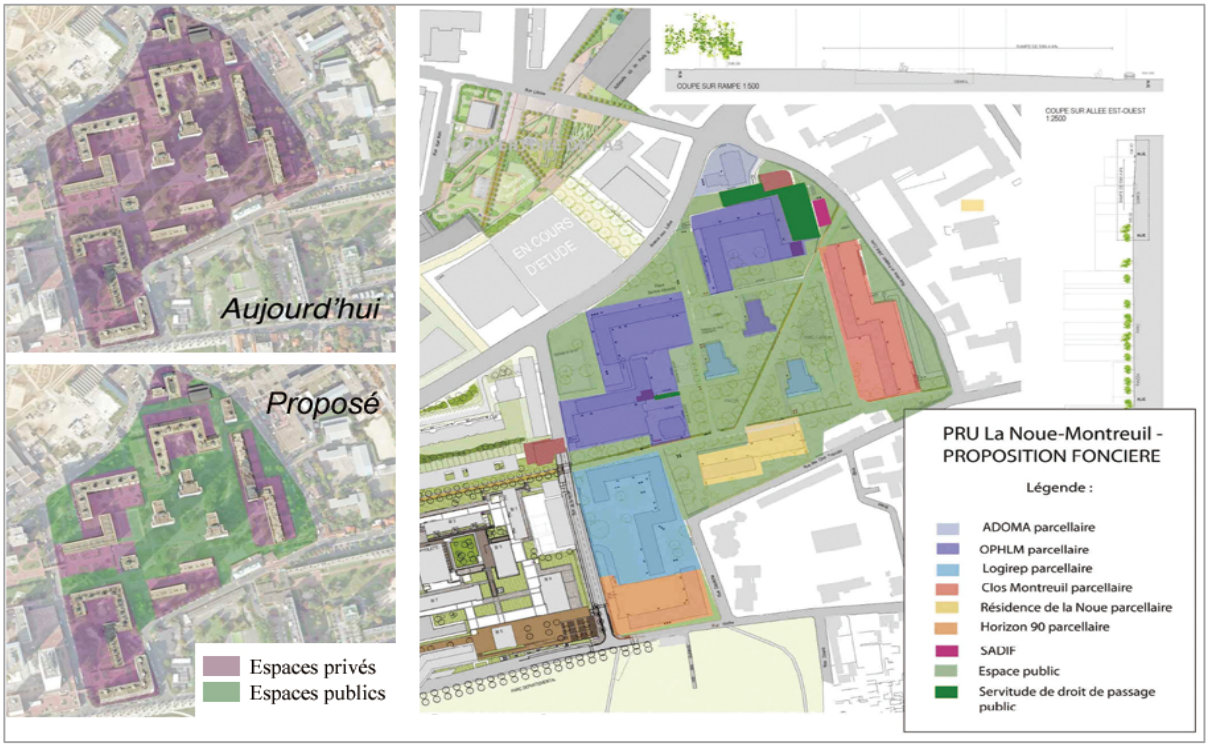
730 L'AFUL regroupe les trois bailleurs sociaux (OPHM, Logirep et Adoma), les trois copropriétés privées (le Clos de Montreuil, la résidence La Noue et Horizon 90) et une monopropriété (SADIF). Son périmètre comprend 1496 logements : 539 logements de l'OPHM, 412 logements de Logirep, 354 lits (soit 118 logements) de Foyer Adoma, 202 logements de Clos de Montreuil, 54 logements de résidence La Noue, 134 logements d'Horizon 90 et 37 logements de SADIF (Montreuil (Ville de), 2011, p. 8).

731 Montreuil (ville de), « PRUS La Noue », *Site internet de la ville de Montreuil*, [en ligne], disponible sur : <http://www.montreuil.fr/grands-projets/le-prus-la-noue/>.

732 Montreuil (Ville de), 2011, pp. 13-17 ; Montreuil (ville de), « PRUS La Noue », *Site internet de la ville de Montreuil*, [en ligne], disponible sur : <http://www.montreuil.fr/grands-projets/le-prus-la-noue/>.

Ayant comme objectif de céder à la ville les espaces ayant la fonctionnalité publique comme des voiries, jardin, place, équipements sportifs, etc., le PRUS La Noue a fait l'objet d'un protocole de programmation[733] conclu avec l'État, représenté par le préfet de la Seine-Saint-Denis, Délégué territorial de l'ANRU dans le département et l'OPHM en 2011. Ainsi, le PRUS a pu bénéficier d'une aide de 1,2 million d'euros de l'État à travers l'ANRU et de 1,3 million d'euros de la région. Malgré ces montants de subvention, le financement du projet restait contraint. « L'ensemble du projet ayant un coût global de 23,1 millions d'euros, la ville de Montreuil en accord avec les membres du comité de pilotage de l'étude, a décidé de prioriser les crédits ANRU sur une première tranche d'espaces publics »[734]. Parmi les objectifs du PRUS, la première tranche s'est appuyée sur des interventions des espaces extérieurs qui sont devenus publics par la cession des espaces de l'AFUL. Il s'agissait aussi de valoriser la circulation en cœur d'îlot et des accès aux immeubles et d'aménager des terrains du sport et une aire de jeux.

Figure 16. La proposition foncière des espaces extérieurs de La Noue

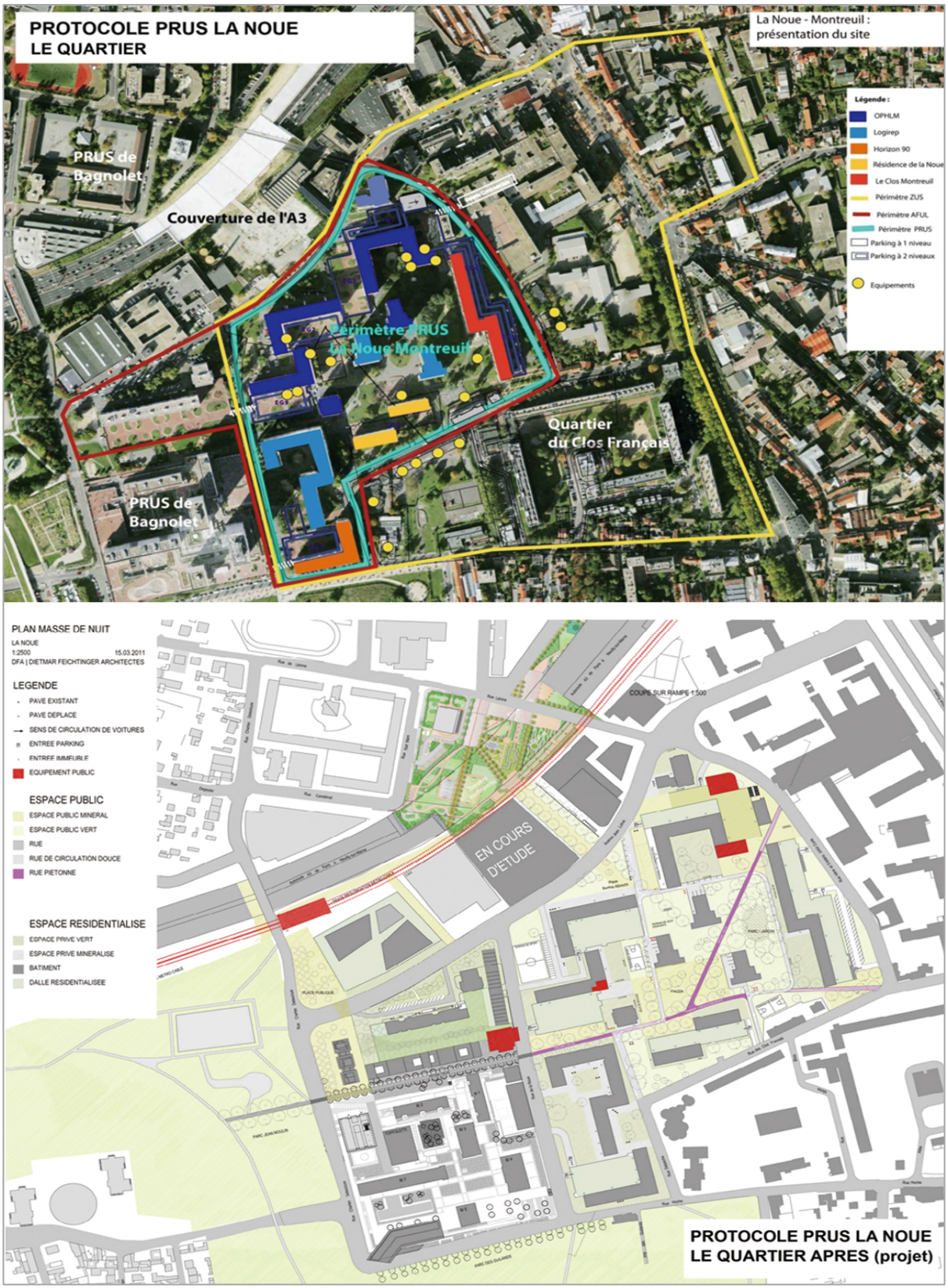


Source : Montreuil (Ville de), 2011, p. 41.

[733] « Montreuil Projet de rénovation urbaine du quartier La Noue : Protocole de programmation d'une opération isolée », signée le 21 décembre 2011.

[734] Montreuil (Ville de), 2011, p. 19.

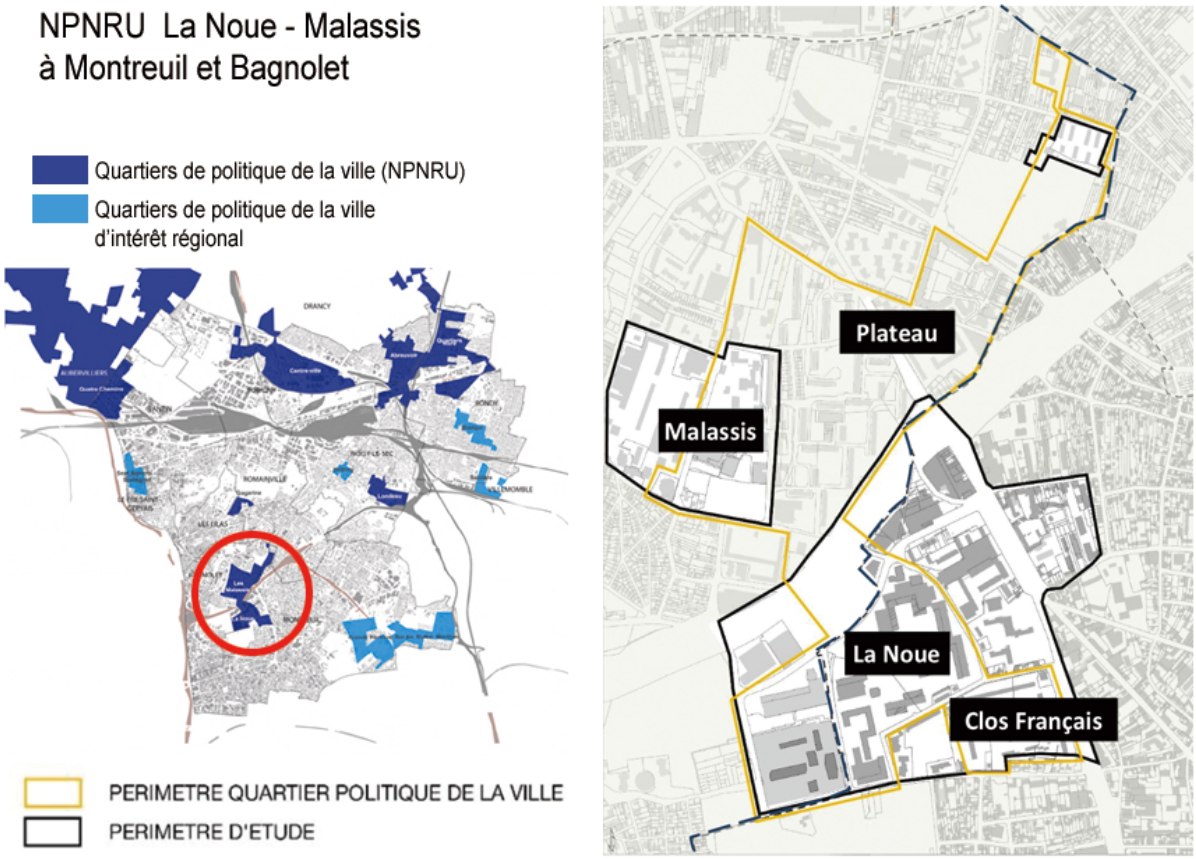
Figure 17. Le projet du quartier de La Noue (Avant et Après)



Source : Montreuil (Ville de), 2011, p. 37 et 39.

En 2015, la ville de Montreuil avec la communauté d'agglomération Est Ensemble a candidaté au NPNRU pour obtenir des subventions complémentaires. Sa candidature a été retenue en 2017 avec la signature d'un protocole de préfiguration[735]. L'inscription au NPNRU signifie de pouvoir poursuivre le projet de rénovation urbaine des quartiers La Noue-Malassis, déjà engagés dans le cadre du PNRU[736]. Ainsi, le reste du projet de La Noue se réalisera avec une aide financière provenant de l'ANRU en étendant le champ d'intervention de l'aménagement des espaces extérieurs public à l'aménagement de la galerie marchande La Noue, à la résidentialisation des pieds d'immeuble et à la réalisation ou la réfection des équipements.

Figure 18. Le quartier de La Noue dans le cadre du NPNRU



Source : Ville de Montreuil, au réunion publique PRUS le 14 octobre 2015 ; Communauté d'agglomération Est Ensemble, [en ligne], disponible sur : <https://www.est-ensemble.fr/renouvellement-urbain>.

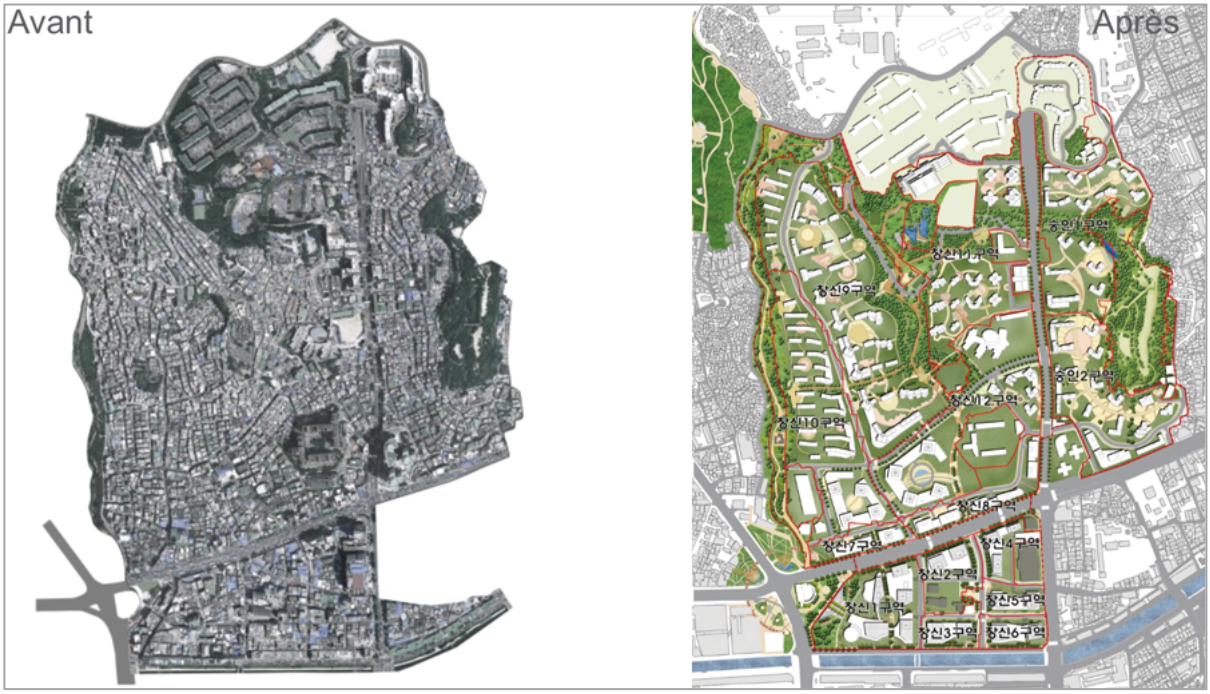
[735] « Protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain d'Est Ensemble cofinancés par l'ANRU dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain », signée le 7 juin 2017.

[736] ANRU, 2017, p. 39.

c) La nouvelle orientation de la rénovation urbaine : la régénération urbaine du secteur de Changsin-Sungin

Le secteur de Changsin-Sungin connaît la vétusté et l'obsolescence des bâtiments et la dégradation urbaine. Il était l'un des lieux où de nombreuses populations de classes urbaines pauvres s'étaient installées en construisant des bidonvilles. De nos jours, la plupart des bâtiments dans le secteur sont les *dasedaejutaek*s (logements collectifs de petite taille et de moins de 5 étages) qui ont été construit dans le cadre des politiques de résorption des bidonvilles ou de modernisation des logements insalubres dans les années 1960 et 1970. Ainsi, ils ont déjà vieilli, ayant environ quarantaine d'années et ont fait l'objet de la rénovation urbaine depuis les années 1990[737].

Figure 19. Le projet de *New town* du secteur de Changsin-Sungin (retenu en 2007 et annulé en 2013)



Source : N. Jang, 2017 l'école de régénération urbaine, le 21 avril 2017 ; H. Gang (dir.), 2011, p. 71.

En particulier, le secteur de Changsin-Sungin a été désigné pour le secteur de troisième New town en 2007 et de nombreux habitants ont attendu l'amélioration de l'environnement résidentiel et des logements vétustes. En fait, Le programme de *New Town*, lancé en 2002, a été conçu comme un nouveau modèle de rénovation urbaine qui avait pour objectif de réduire la disparité de développement urbain entre la partie nord et la partie sud de la rivière Han, en améliorant des

[737] Le secteur de *Changsin-Sungin* a été désigné pour les zones d'amélioration de la condition d'habitation dans les 1990, pour le secteur de *New town* en 2007 et, en 2014, pour le secteur pilote de la régénération urbaine après l'annulation du secteur de *New town* en 2013.

logements vétustes et des infrastructures urbaines dans le système de coopération public-privé. Cependant, contrairement à l'intention initiale, le projet de New town de Changsin-Sungin a suivi le processus de rénovation physique des politiques existantes, telles que le redéveloppement urbain et la reconstruction des logements, mis en oeuvre dans le système de redéveloppement coopératif. Il s'agit d'un processus de démolition-reconstruction, faisant table rase de tous les terrains concernés dans le secteur. Ainsi, les habitants ont fait face aux problèmes réccurrents[738], déjà connus dans plusieurs opérations de rénovation urbaine existantes. Les questions relatives à l'efficacité et à la faisabilité du projet de *New Town* ont commencé à se poser et la crise économique mondiale de 2008 a aggravé cette situation incertaine pour le futur du projet. Par conséquent, des travailleurs de l'industrie de couture, des commerçants locaux et des propriétaires de terrain et d'immeubles ont accepté en 2013 l'annulation du projet de *New town* du secteur de Changsin-Sungin.

Après l'apparition de pluseurs problèmes liés au projet de *New town*, le projet de rénovation de Changsin-Sungin a dû changer la manière d'améliorer l'environnement résidentiel physique en tendant vers la revitalisation urbaine totale en prenant un compte de nouvelles caractéristiques du secteur dans les domaines de l'urbain, du social, de l'économique et du culturel. Le secteur de Changsin-Sungin est un lieu où le déclin complexe, non seulement physique mais aussi urbain, social, économique et culturel, a été observé depuis quelques décenies. En effet, environ 70 % des bâtiments construits il y a plus de 40 ans sont jugés comme vétustes et 40,6 % des bâtiments sont situés le long des routes étroites de moins de 4 m de largeur. Puis, le taux de routes étroites atteint au total 24 % et 54 % de l'ensemble du territoire est en pente de plus de 10 degrés, de sorte que les véhicules de secours tels que les camions de pompiers ne peuvent pas accéder à 38 % des bâtiments[739]. Ainsi, en matière de développement urbain, le secteur de Changsin-Sungin est considéré comme l'un des lieux parmi les plus obsolescents et pauvres de Séoul, notamment en comparaison avec le quartier de Gangnam (au sud de la rivière Han)[740]. Il apparaît donc fortement stigmatisé. De plus, depuis les années 1970, ayant été développé comme hinterland de production du quartier de la mode de Dongdaemun, le secteur de Changsin-Sungin connaît aussi les difficultés de l'économie locale liée au déclin de l'industrie de couture et de confection. À partir des années 1990, avec la hausse des salaires, plusieurs entreprises et usines de la mode ont commencé à s'installer dans des pays à bas salaires tels que la Chine et le Cambodge. Le déclin de l'industrie de couture dans ce secteur a directement résulté

738 L'augmentation du frais supplémentaire, la difficulté de relogements des locataires ou des propriétaires moins aisés, le conflit entre les habitants opposants et approbateurs, etc. Voir la partie, I-3.3 c) Les problèmes récurrents du système de « redéveloppement coopératif ».

739 N. Jang et *al*., 2015, p. 11.

740 Séoul (ville de), 2015, p. 41.

du déménagement voire de la fermeture des petites entreprises selon une logique économique[741]. Par ailleurs, en raison de la diminution continue de la population, le secteur a perdu plus de la moitié de sa population par rapport à la population des années 1980[742]. En particulier, le taux de la population de plus de 60 ans atteint 20 % en 2014, supérieur à la moyenne de la ville de Séoul (14,5 %)[743]. En conséquence, le secteur de Changsin-Sungin répond à toutes les critères du déclin urbain, lui permettant d'être désigné comme un secteur de régénération urbaine[744]. Dans ce contexte, la rénovation urbaine centrée sur l'amélioration de l'environnement physique n'était pas la clé pour résoudre les problèmes du déclin urbain. La perception de ce problème s'est accompagnée de l'exigence du changement du paradigme de la rénovation urbaine dans la société coréenne. Il s'agit de la régénération urbaine suivant la base de la loi spéciale pour la promotion et le soutien de la régénération urbaine de 2013.

Après la désignation comme un secteur pilote de la régénération urbaine en 2014, il était nécessaire d'analyser les conditions réelles du secteur de *Changsin-Sungin* du point de vue global en examinant non seulement l'environnement physique et urbain mais aussi l'environnement social et économique, les politiques concernées, l'industrie locale, les commerces, etc. Sur la base de l'analyse et du diagnostic dans une première phase, les objectifs ont été établis. Le projet de régénération urbaine du secteur de *Changsin-Sungin* a pour objectif de[745] :

- améliorer l'environnement résidentiel (l'offre des aides pour rénover les logements vétustes, la construction des équipements publics et l'amélioration de la trame urbaine en rénovant les petites routes, en construisant des espaces verts et en confortant la sécurité de nuit) ;
- revitaliser l'industrie de couture (l'amélioration de la condition de travail en créant des ateliers collectifs, l'amélioration de la structure de l'industrie locale de couture en créant une plateforme de couture et le soutien des petites entreprises pour offrir des emplois aux jeunes) ;

---

741 Dans le secteur de Changsin-Sungin, le nombre des usines de couture et de confection se diminuent progressivement depuis les années 1980 : environ 3000 usines dans les années 1980, environ 2 000 usines en 2009 et environ 1000 usines en 2015 (H. Gang (dir.), *op. cit.*, p. 137 ; N. Jang et *al*., 2015, p. 11).

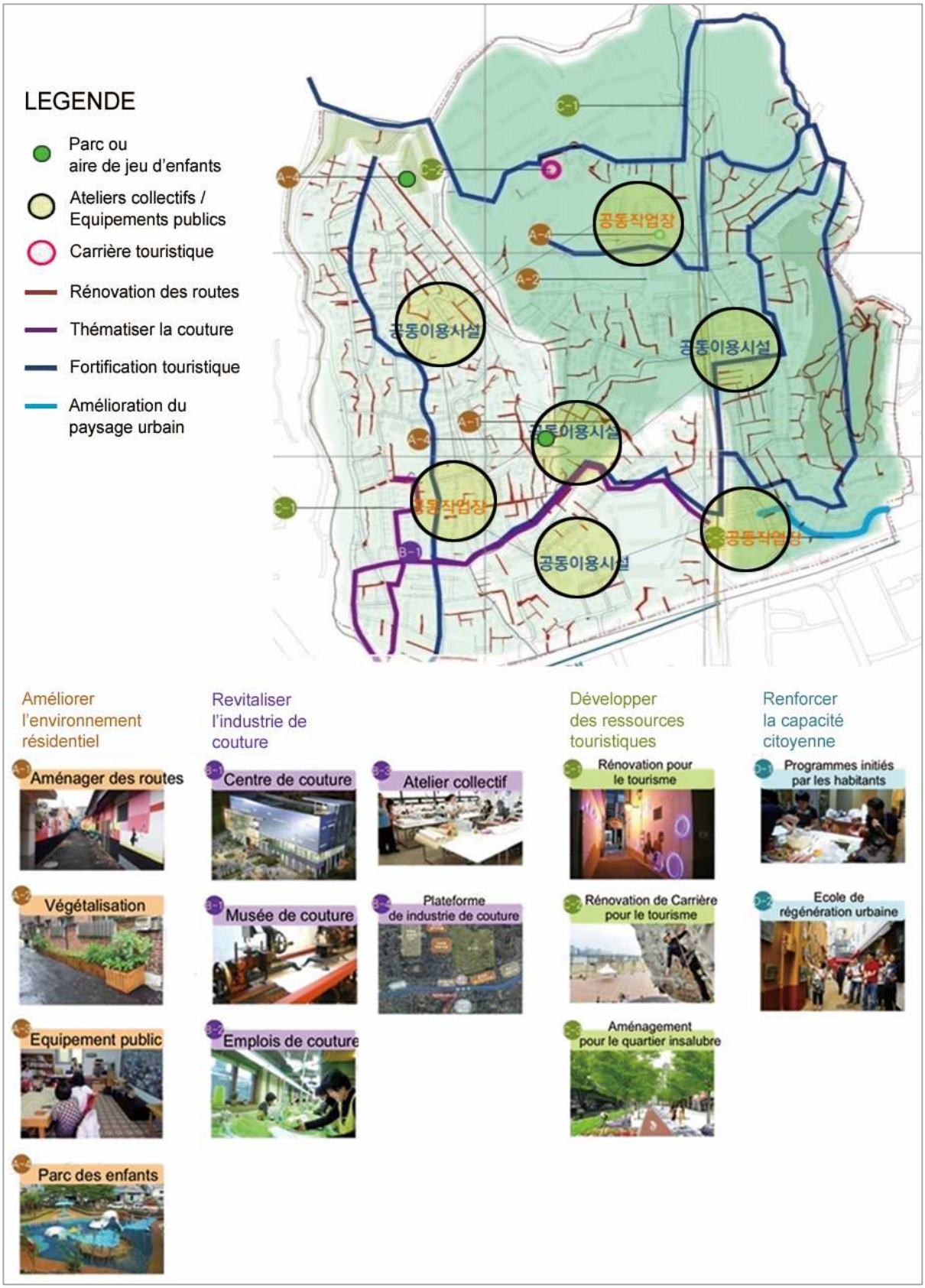
742 Des 67 000 habitants en 1980 aux 30 000 habitants en 2010 (Séoul (ville de), *op. cit*., p. 42).

743 En 2014, le nombre des personnes âgées de plus de 65 ans compte 4 488 habitants (14,1 %) dans le secteur, aussi supérieur à la moyenne de la ville de Séoul (12 %) (*Ibid*.).

744 Voir le tableau 15. Les critères de diagnostic du déclin urbain dans la partie de I-4.2 b) L'apparition du concept de régénération urbaine et son institutionnalisation en Corée du Sud.

745 Séoul (ville de), *op. cit*., pp. 56-58.

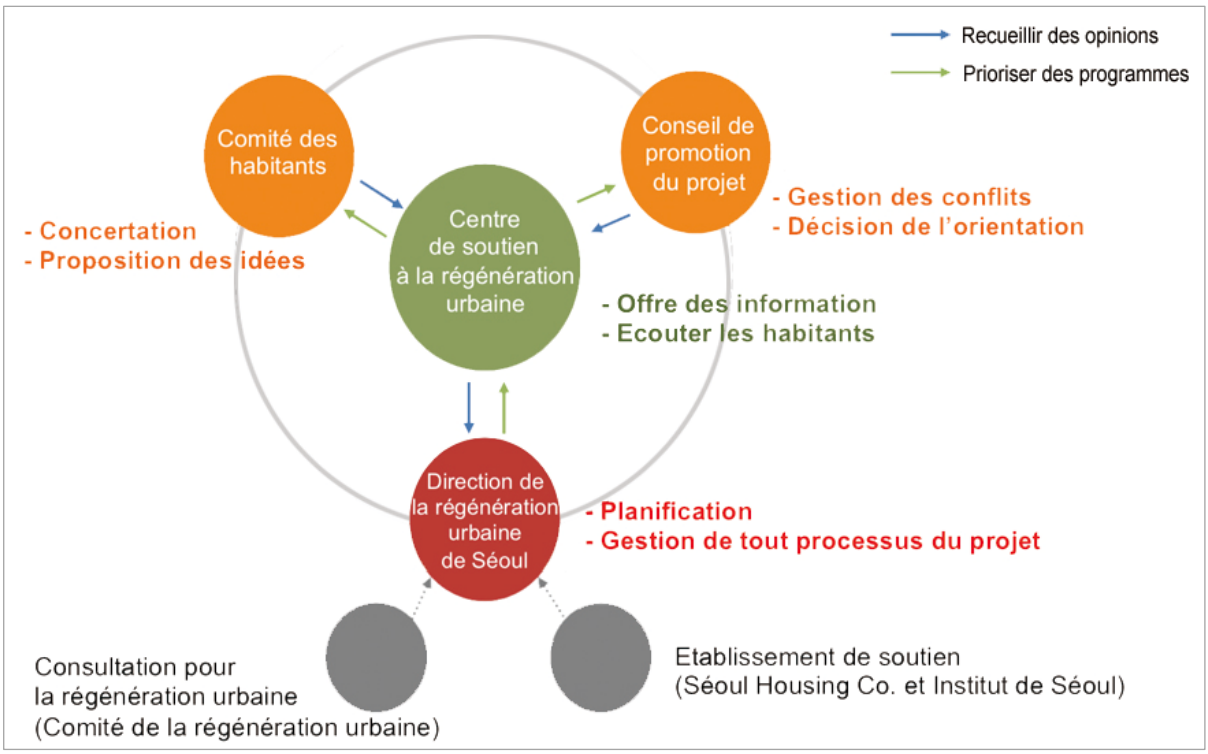
Figure 20. Le projet de régénération urbaine du secteur de Changsin-Sungin



Source : Séoul (ville de), 2015, p. 60.

- développer des ressources touristiques (le développement des ressources identitaires locales telles que la fortification de Hanyang, l'industrie de couture et la carrière de granit pour le tourisme) ;
- renforcer la capacité citoyenne des habitants (la restauration des communautés locales, la création de l'école de régénération urbaine, le lancement de Concours Habitants afin d'encourager des initiatives citoyennes pour le développement et la gestion de leur quartier).

Figure 21. Le schéma du système de gouvernance sur place dans le processus du projet de régénération urbaine



Source : Séoul (ville de), 2015, p. 75.

Par ailleurs, le projet de régénération urbaine de *Changsin-Sungin* se déroule dans une logique de gouvernance coopérative, notamment sur place. En créant les comités des habitants, les habitants devraient donc faire partie de la gestion du projet en tant qu'acteur principal en maintenant une relation étroite avec l'administration. De plus, le centre de soutien de la régénération urbaine joue un rôle de médiateur sur place entre les habitants et l'administration (Conseil de promotion du projet et Direction de la régénération urbaine de Séoul) en informant les habitants de tout ce qui se passe autour du projet et en transmettant à l'administration des initiatives ou des mécontentements des habitants au cours de la réalisation du projet. Dans une première phase, le projet s'appuie sur la création du fondement de la régénération urbaine en formant les habitants en tant que citoyens actifs pour renforcer la capacité citoyenne du secteur. Finalement, dans ce processus de régénération urbaine,

le niveau de participation des habitants pourrait se hisser au plus haut niveau, soit celui de l'autogestion du quartier[746].

d) La zone de reconstruction des logements de *Godeok*

En Corée du Sud, le développement des zones résidentielles pour l'ensemble des logements collectifs (les *apate-danji*s) vise à les développer de façon planifiée, en suivant les principes du schéma directeur global. Pourtant, en réalité, les *danji*s sont isolément conçus en respectant des normes minimales obligatoires du schéma directeur mais sans prendre en compte les rapports de voisinage et de proximité. Ainsi, certains problèmes (la rupture entre les *danji*s, la faible connexion entre les espaces résidentiels voisins, la faible harmonie du paysage urbain, le manque des espaces de vie et l'interruption des espaces urbains) résultent du développement isolé de chaque *danji* provenant des différents promoteurs, des différentes périodes d'opération, de l'absence de règles pour la planification totale et d'un manque de « concertation horizontale »[747] lors de la conception. De plus, en raison du processus séquentiel et hiérarchiquement isolé, la construction des *danji*s a pu commencer après l'achèvement des étapes précédentes du développement urbain[748]. Par conséquent, de nombreux *danji*s n'ont pas, en général, des rapports étroits avec d'autres espaces urbains, notamment de proximité. Ils fonctionnent donc comme des espaces séparés.

Ayant été désigné en avril 1981 comme secteur d'exploitation des terrains à bâtir, il fut achevé en 1985. Les *apate-danji*s, construits pendant cette période, dans le secteur de Godeok ont donc connu les problèmes mentionnés ci-dessus. Le secteur de Godeok est un vaste territoire ayant la superficie totale de 3 919 531 m^2, dont la superficie de 1 836 756 m^2 (46,9 % du secteur) des zones résidentielles. Ainsi, ce secteur de grande taille rencontrait les difficultés liées à l'absence du développement global et cohérent dans le cadre des projets urbains de l'époque. En ce sens, la nécessité d'un dispositif d'aménagement a émergé depuis les années 2000 afin d'orienter le projet urbain de façon cohérente dans l'ensemble du paysage urbain. Donc, la ville de Séoul et le Gangdong-*gu* ont établi deux nouveaux dispositifs d'urbanisme : le « plan d'unités du district du secteur Godeok »[749] de 2005 stipulant la réglementation de base et l'orientation d'urbanisme et la « directive

---

[746] *Ibid*., p. 91.

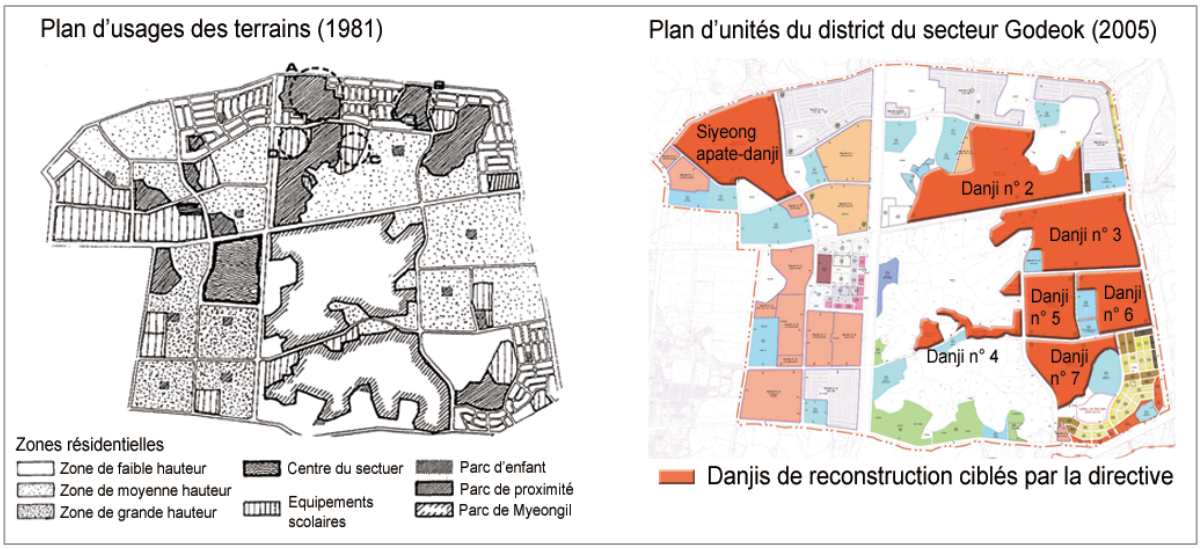
[747] Elle signifie la coopération (ou, au minimum, communication) dans divers domaines d'aménagement.

[748] Le processus général du développement urbain : le schéma directeur => l'exploitation des terrains à bâtir => la planification du *danji* => la conception architecturale des bâtiments (HAUD co. Ltd., 2009, p. 25).

[749] Il est un plan de gestion urbaine visant à gérer de manière systématique et planifiée des zones touchées par le schéma directeur, en rationalisant l'utilisation des terrains, favorisant leur fonctionnalité, améliorant le paysage urbain et créant la bonne qualité environnementale. Il s'agit d'un plan concrétisant les usages des terrains inscrits dans le schéma directeur en fixant les normes d'usage, la couleur et l'enveloppe de bâtiments. Il est équivalent au PLU en France (Loi nº 6655 sur la planification et l'utilisation du territoire national du 4 février 2002, en vigueur du 1er janvier 2003).

du projet de rénovation pour les *danji*s de reconstruction de Godeok » de 2009, ayant pour objectif de construire des logements collectifs harmonieux et cohérents avec les conditions locales et les paysages urbains de proximité.

Figure 22. Les plans d'urbanisme du secteur de Godeok (lors de sa naissance dans les années 1980 et de sa rénovation dans les années 2000)



Source : J. Joo et *al*., 1982, p. 119 ; Gangdong-*gu*, 2009, p. 7.

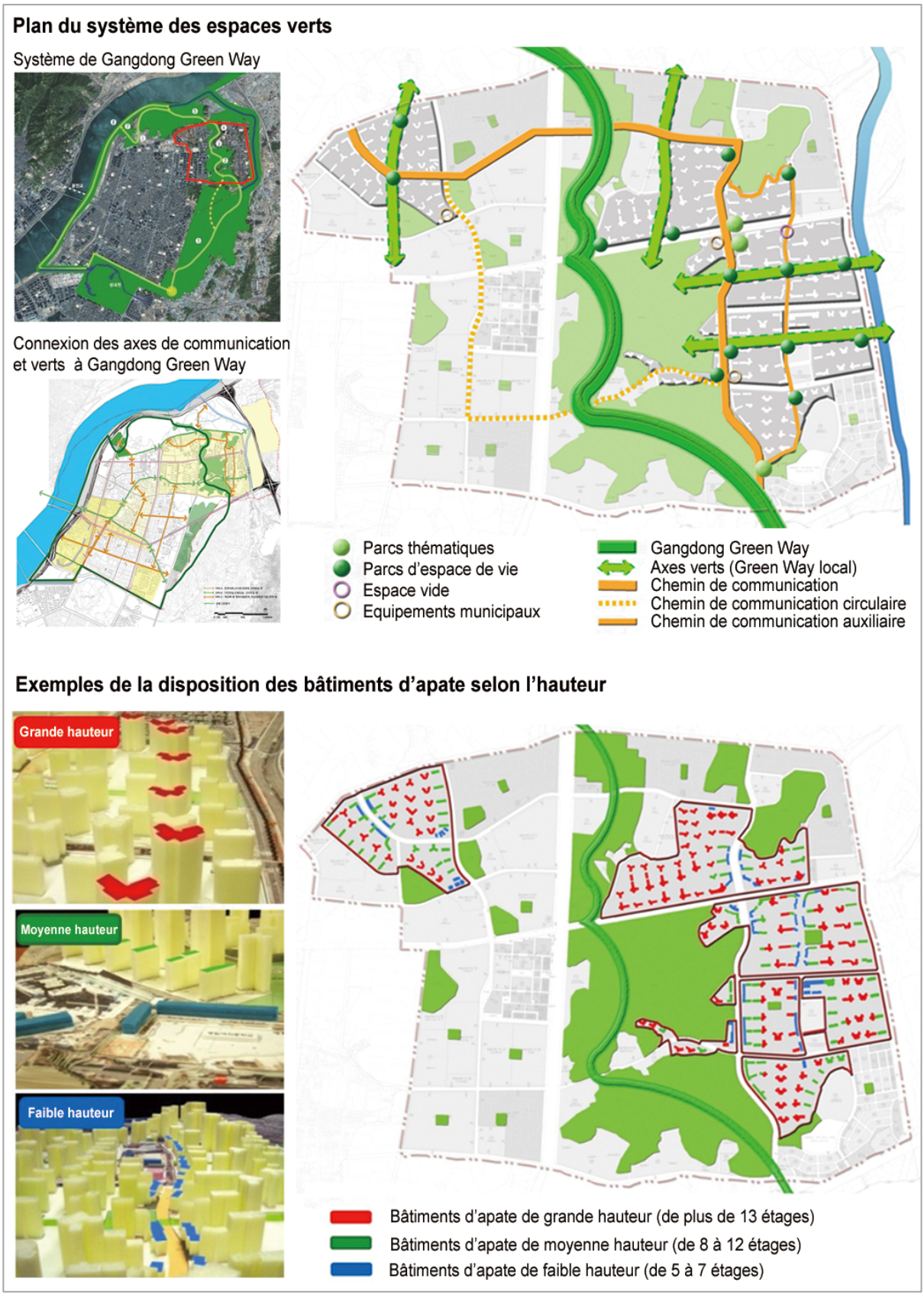
Depuis les années 2000, les *apate-danji*s, construits lors de l'opération d'exploitation des terrains à bâtir dans les 1980, sont devenus obsolètes et dégradés et les habitants ont donc fortement voulu rénover leurs logements. Créée pour la planification harmonieuse et cohérente, la directive du projet de rénovation pour les *danji*s de reconstruction a ciblé les sept *apate-danji*s qui étaient à ce moment-là en discussion pour la reconstruction[750]. Pour atteindre l'objectif, les principes de cette directive ont été définis comme les suivants[751] :

- « construire les *apate-danji*s durables et confortables en considérant les identités locales et les conditions urbaines et sociales ;
- créer les *apate-danji*s respectueux de l'environnement, où on pourrait rencontrer partout la nature ;
- développer la culture communautaire locale en reliant les espaces urbains, à la fois entre les *danji*s et entre les espaces résidentiels et les espaces de proximité ».

[750] Parmi les neuf *danji*s construits dans le secteur de Godeok, le *Siyeong apate-danji* et les *danjis* n° 2, 3, 4, 5, 6 et 7 de KNHC de Godeok ont fait l'objet de la directive à l'exception du danji n° 1 de KNHC de Godeok qui était en cours de travaux de reconstruction et du danji n° 8 de KNHC de Godeok dont le projet de reconstruction n'était pas prévu à ce moment-là, en 2009 (Gangdong-*gu*, 2009, p. 4).

[751] *Ibid.*, p. 3.

Figure 23. La direction générale de conception des espaces verts et de disposition des bâtiments d'apate



Source **: Gangdong-*gu*, 2009, p. 43 et p. 57.**

Figure 24. Le projet de reconstruction du danji nº 7 KNHC de Godeok

Source : Syndicat d'habitants du *danji* nº 7 de Godeok pour la reconstruction des logements, *Bulletin de l'Assemblée générale spéciale en 2015*.

La trame urbaine créée lors de l'opération d'exploitation des terrains à bâtir est maintenue mais les infrastructures urbaines et les équipements publics sont améliorés ou renforcés selon l'évolution démographique et le changement social du secteur. En favorisant l'environnement naturel abondant qui était le plus grand avantage depuis le début de l'opération, la directive recommande la création des axes verts (dits Green way local) entre le parc de Myeongil et la rivière de Godeok et des petits parcs situés au point de croisement des axes verts et des chemins de communication entre les espaces urbains (les *danji*s). Par ailleurs, ces axes verts s'inscrivent dans le système de Green Way de Gangdong[752]. La construction des systèmes des axes verts, des chemins de communication et des chemins piétons permet de relier les espaces urbains et devrait permettre d'activer la culture communautaire locale. Ensuite, dans la conception du plan masse des *apate-danji*s, la directive propose de placer les bâtiments d'*apate* de faible hauteur et ayant certains équipements de proximité et des commerces, le long des chemins de communication et des chemins piétons afin de créer des espaces continus à l'échelle humaine. De plus, les bâtiments d'*apate* de moyenne ou grande hauteur mis en place au cœur du site permettent de laisser des terrains vides réservés aux places, jardins, parcs, aires de jeu et terrains de sports[753]. En particulier, les bâtiments de grande hauteur peuvent jouer le

[752] HAUD co. Ltd., *op. cit.*, p. 31.

[753] La définition des bâtiments d'*apate* par la hauteur est modifiée lors d'une réforme partielle du 7 janvier 2010 du règlement sur l'établissement du plan de base pour le développement des zones d'*apate* de Séoul : Le bâtiment d'*apate* de faible hauteur désigne un bâtiment de 5 étages ou plus et de 7 étages ou moins ; Le bâtiment d'*apate* de moyenne hauteur désigne un bâtiment de 8 étages ou plus et de 12 étages ou moins ; Le bâtiment d'*apate* de grande hauteur" désigne un

rôle de landmark (point de repère) du *danji* en permettant de créer la ligne d'horizon dynamique du secteur[754]. Comme les autres *danji*s de Godeok, le *danji* n° 7 de KNHC de Godeok est en cours de travaux de reconstruction pour l'achèvement prévu en décembre 2019, si la directive du projet de rénovation pour les *danji*s de reconstruction de Godeok est respectée.

bâtiment de plus de 13 étages (dans l'article 2 du règlement nº 3765 sur l'établissement du plan de base pour le développement des zones d'*apate* de la ville spéciale de Séoul du 15 juillet 2000, en vigueur du 15 mars 2003).

[754] Gangdong-*gu*, 2009, p. 57.

Chapitre IV

IV. Les différentes conflictualités et les diverses approches participatives

Ce chapitre se focalise sur la pratique de la participation des habitants, sur les dispositifs participatifs mis en œuvre pour chacune des opérations de rénovation urbaine. Il porte aussi sur les situations conflictuelles apparaissant dans le processus de la rénovation urbaine et sur les difficultés de mobilisation ou d'encouragement des habitants au moment des réunions. Il s'agira d'étudier l'éloignement entre la théorie et la pratique concernant la participation. Généralement, le caractère propre d'un quartier en rénovation est identifié par certains facteurs environnementaux ou humains, qui peuvent conduire à des situations conflictuelles lors de l'opération de rénovation urbaine. Par exemple, la situation spécifique d'un quartier, comme la demande du classement de la cité de l'Etoile aux monuments historique du ministre de la Culture, a parfois contribué à faire éclater des tensions latentes. Les quatre terrains de cette recherche connaissent à leur manière des situations conflictuelles dans le processus de rénovation. De même, on constate qu'ils ont des expériences de gestion des situations conflictuelles par leur système de démarche participative, avec une plus ou moins grande efficacité.

Construite dans les années 1950 par l'architecte George Candilis, la cité de l'Etoile à Bobigny a commencé à faire sa mue dès l'année 2003. En 2007, son projet de rénovation urbaine a été validé par l'ANRU selon un principe de démolition-reconstruction. La plupart des habitants ont attendu ce changement. Toutefois, le projet a été arrêté jusqu'en 2012 après une demande d'inscription aux Monuments historiques par le ministre de la culture en 2010[755]. L'autre terrain d'étude, le quartier La Noue à Montreuil rencontre toujours des difficultés émanant de la copropriété tandis que la première phase de l'opération de rénovation finira bientôt. Cette situation a résulté de la dynamique de participation aux réunions des habitants. Au moment du lancement de projet, il y a eu plusieurs réunions d'habitants pour décider de l'orientation du projet. Au contraire des propriétaires qui y ont activement participé, les locataires ne se sont apparemment pas intéressés aux réunions. De nombreux locataires ont souvent exprimé leur mécontentement à propos de projets lancés en leur absence (à titre d'exemple, le mécontentement suscité par la suppression partielle des places de parking). Comme ceux mentionnés dans le premier chapitre, le quartier *Changsin-Sungin* à Séoul a connu une situation conflictuelle résultant de l'annulation de sa désignation en secteur *New town*. En effet, la plupart des habitants avaient consenti à la transformation de leur quartier en *New town* selon un principe de table rase. Pourtant, avec le retard pris par la chute de conjoncture immobilière et la

[755] E. Marnette, 2016, Disponible sur : <http://www.leparisien.fr/bobigny-93000/bobigny-l-historique-cite-de-l-etoile-fait-enfin-sa-mue-25-09-2016-6148921.php>.

crise économique de 2008, certains habitants se sont aperçus que les frais supplémentaires seront inévitables et seront à leur charge. Dans ce sens, une situation conflictuelle a émergé entre les habitants qui voulaient continuer le projet de *New town* et ceux qui voulaient l'arrêter. Enfin, avec le changement de paradigme de rénovation urbaine, le nouveau projet de régénération urbaine a remplacé celui de *New town.* Dernièrement, le projet de reconstruction des logements au quartier *Godeok* s'est bien déroulé par rapport aux autres. Ce projet a été décidé par le syndicat d'habitants propriétaires qui disposait d'un grand pouvoir pour gérer toute l'opération. Dans certains cas de reconstruction ou de redéveloppement, la situation conflictuelle a pu apparaître en raison de la corruption des représentants du syndicat. Pourtant, ce quartier n'a pas trop mal vécu cette difficulté, sauf de petites tensions entre le syndicat d'habitants et les commerçants locataires d'un côté et les habitants et l'église de l'autre.

A ce compte-là, comment ces situations conflictuelles ont-elles été traitées ou gérées ? Plusieurs chercheurs ont souligné dans de nombreux travaux pluridisciplinaires l'importance de la participation voire de la coproduction avec les habitants dans le processus de la rénovation urbaine. En particulier, paru au moment de transition entre le PNRU et le NPNRU, le rapport, « Pour une réforme radicale de la politique de la ville »[756], a considéré les circonstances actuelles autour de la participation dans le cadre de la politique de la ville afin de clarifier les objets concernant la participation, d'améliorer et moderniser les dispositifs institutionnels de participation et de développer des ressources humaines des quartiers ciblés. Malgré tous les efforts institutionnels depuis l'origine de la politique de la ville, la participation est généralement jugée non mise en œuvre ou en stagnation. C'est-à-dire qu'on peut observer facilement la difficulté réelle, l'écart entre la théorie et la pratique de la participation des habitants. Dans cette optique, il est nécessaire de comprendre l'approche mise en œuvre et les outils mobilisés au service de la participation. Pour cela, nous analyserons la réalité de la participation s'étant déroulée sur quatre terrains. Pour deux terrains français, plusieurs dispositifs participatifs se sont appliqués à la fois au niveau national (débat public, conseil de quartier, conseil citoyen) et au niveau local (concertations, réunions d'habitants par les bailleurs sociaux ou la municipalité). Par ailleurs, dans le cas coréen, les deux projets de rénovation sont très différents, en raison du caractère des procédures. Le programme de reconstruction des logements, appliqué au quartier *Godeok*, oblige l'accord préalable des habitants avant d'enclencher les étapes suivantes. Pourtant, ce moyen de participation est davantage formel que réellement concerté. En effet, seuls les représentants du syndicat d'habitants gèrent la totalité du projet et les autres se contentent passivement de lever la main pour augmenter le taux d'accord. Par ailleurs, le programme de régénération urbaine, appliqué au quartier *Changsin-Sungin*, a amélioré le système de participation du programme de reconstruction des logements ou de redéveloppement urbain. Avec le soutien de la ville

[756] M-H. Bacqué et M. Mechmache, 2013, pp 4-7.

de Séoul, les dispositifs de la participation pour la régénération urbaine ont été appliqués à titre d'essai : réunions régulières des habitants, école citoyenne du quartier, concours des habitants, etc. Ce programme pilote et nouveau dans la politique de la rénovation urbaine implique et impose la participation à toutes les étapes du projet.

De nombreux chercheurs ont insisté sur la notion de la participation des habitants dans plusieurs recherches. Cette notion est fréquemment mentionnée dans des discours et des textes de la politique urbaine. Il semble, dans un aspect théorique, que la participation soit indispensable afin de réussir un projet de rénovation urbaine. Malgré cette circonstance, la situation réelle et pratique est estimée négative, même impossible à mettre en œuvre[757]. Dans ce chapitre, les travaux de terrain permettront de comprendre la réalité de la démarche participative dans le processus de la rénovation urbaine, notamment les différences de points de vue et d'attentes du projet entre décideurs et usagers. De plus, il sera possible de reconnaître des difficultés et des problèmes de participation en comparant les outils participatifs appliqués dans les différents contextes. La perception et la compréhension de la réalité devraient contribuer à l'amélioration du système de démarche participative dans le processus de la rénovation urbaine.

[757] M. Carrel, *op.cit*., p. 41.

IV-1. Les situations conflictuelles et leur effet sur le projet de rénovation urbaine

L'opération de rénovation urbaine, dans laquelle des projets de grande envergure et à long terme sont mis en œuvre, pourrait comporter des incertitudes de réalisation (la prolongation de la durée des travaux, la modification des plans et même l'arrêt du projet) en raison de la diversité des domaines concernés et de la complexité de la procédure. De plus, des situations conflictuelles (à des degrés de gravité différents) apparaissent souvent dans le processus de rénovation urbaine en raison de l'écart entre les intérêts des différents acteurs ou parties prenantes. En particulier, elles pourraient arriver à leur apogée lorsqu'apparaissent certains problèmes liés directement à la vie des habitants tels que le relogement des locataires, l'insuffisance d'indemnisation, la forte augmentation du prix immobilier ou du loyer, etc.

Dans les quatre terrains d'étude, quelle que soit la gravité du conflit, certaines situations conflictuelles sont apparues et ont aussi influé sur le projet. Malgré de grandes attentes des habitants pour la rénovation de leur quartier, la demande de l'instance de classement aux monuments historiques du ministre de la Culture a conduit le projet de l'Etoile à l'interruption de sa procédure et à la modification du plan. Dans le cas de La Noue à Montreuil, la question de copropriété s'est posée en raison de la difficulté de définition du périmètre du projet (les espaces extérieurs, publics ou privés) et de l'écart entre les attentes des locataires et des propriétaires. De même, le secteur de Changsin-Sungin a connu un fort conflit entre les habitants approbateurs et les opposants qui avaient fait abandonner le programme de *New town*. Ceci a conduit à concevoir un nouveau programme de rénovation, la régénération urbaine. Contrairement aux autres *danji*s à proximité, des situations conflictuelles n'ont pas été observées dans le processus de la rénovation du *danji* nº 7 de KNHC de Godeok mais le problème concernant l'évaluation des biens immobiliers existants et les frais supplémentaires est aussi apparu comme une cause forte de conflit dans le processus de rénovation urbaine tel qu'il se déroulait dans le cadre du système de redéveloppement coopératif. Dans ce sens, nous analyserons ainsi des situations conflictuelles et leurs effets sur le projet de rénovation urbaine pour chacun des terrains d'étude.

IV-1.1. La tension entre l'État et les habitants, provoquée suite à la reconnaissance patrimoniale de la cité de l'Etoile

Construit dans le cadre de l'opération « Million » à partir de l'année suivant l'appel de l'Abbé Pierre, la cité de l'Etoile était un emblème de l'affrontement à la crise du logement et notamment au mal-logement des urbains pauvres. C'est-à-dire que sa réalisation comme d'autres

opération Million a résulté des mesures ou politiques urbaines sociales pour répondre aux besoins urgents de logements et à l'amélioration de l'environnement résidentiel. De même que la valeur sociale dans l'histoire, la cité de l'Etoile se caractérise aussi par sa valeur artistique. Elle a été conçue par Georges Candilis, l'un des architectes de premier plan de l'époque, dans le cadre de l'urbanisme de barres et de tours. Ses qualités architecturales et urbanistiques ont été mises en valeur par plusieurs publications au fil des années dans des revues d'architecture[758]. De plus, parmi l'ensemble des documents de Candilis, certains dessins du projet de l'opération Million sont inscrits à l'inventaire de collections du musée national d'art moderne au Centre Pompidou en 1993[759]. Finalement, ce processus séquentiel de mise en valeur a été complété par la reconnaissance officielle de sa valeur patrimoniale en 2008 : la cité de l'Etoile a été dotée, par le ministère de la Culture, du Label Patrimoine du XXe siècle d'après la CRPS (Commission Régionale du Patrimoine et des Sites)[760].

Par ailleurs, dès la fin des années 1990, la cité de l'Etoile a fait l'objet du projet de rénovation urbaine puisque ses habitants ont souffert des inconforts du quartier en raison de l'habitat vétuste et démodé. Porté tout seul par Emmaüs Habitat, le projet de rénovation et de réhabilitation de l'Etoile est entré dans une nouvelle ère avec la mise en œuvre du PNRU en 2003. Un projet de rénovation urbaine, élaboré en concertation avec la population, a enfin été retenu et acté par l'Etat à l'occasion de la signature de la convention ANRU en 2007. Le projet avait pour objectif de quadriller le quartier en le découpant en bloc de cinquante à quatre-vingt logements pour faciliter la gestion de démolition-reconstruction. Malgré la recommandation de respecter le projet initial dans la convention ANRU[761], le quartier de l'Etoile serait destiné à une forte transformation urbaine sans considération de la trame urbaine d'origine.

La cité de l'Etoile se retrouvait ainsi au cœur d'un dilemme, entre la protection et la rénovation. Il s'agissait de « la différence entre la qualité architecturale reconnue, toujours d'actualité 60 ans après son édification, et le niveau de confort des logements dont les standards ont évolué »[762]. Dans ce contexte, avec l'accord de tous les acteurs, le bailleur social, Emmaüs Habitat, a décidé de continuer le projet de rénovation. Pour la première démolition, il a déposé le permis de démolir en février 2010. Cependant, l'ABF a jugé que le projet de l'Etoile était « attentatoire à cet ensemble labellisé patrimoine du XXe siècle »[763] et le permis de démolir a été refusé. Ensuite, le ministère de la Culture a adopté une instance de classement du 21 avril 2010. C'est-à-dire que toutes les interventions

---

758 R. Klein (dir.), 2014, pp. 116-118.

759 *Ibid*., p. 118.

760 E. Tran-Mignard et C. Lebon, 2015, p. 18.

761 ANRU, 2007, p. 15.

762 R. Klein (dir.), *op. cit.*, p. 119.

763 V. Veschambre, « Défense de l'habitat social » versus « patrimoine » : Deux registres d'argumentation contre les démolitions qui ne convergent pas, In : D. Desponds et al. (dir.), 2014, p. 75.

au nom de la rénovation urbaine de l'Etoile se trouvaient alors stoppées. Ceci équivaut à une « protection au titre des monuments historiques d'une durée d'un an »[764]. Cette décision soudaine a fait tomber les acteurs de la rénovation urbaine dans une situation de déception voire de colère :

> *« [...], le bailleur entretient a minima les immeubles puisque ils sont promis soit à être démolis soit à être très fortement réhabilités. Or, c'est une construction, on va dire, ancienne, préfabriquée, de qualité très très très moyenne, donc qui tient mal dans le temps. C'est-à-dire une des raisons pour laquelle le bailleur, le premier, souhaitait démolir quand même, une fraction importante de la cité, plus de 280 logements. Et donc, beaucoup d'habitants attendaient depuis très longtemps avec beaucoup beaucoup d'impatience les travaux pour accéder à un logement de meilleure qualité. [...]. Donc, quand on a annoncé que le projet était remis en cause, [...] ça a été une déception très très forte pour les gens »* (Enquêté n° 1, Directeur du PRU de Bobigny, entretien du 12 mars 2014)[765] ;
>
> *« [...], donc un jour, on a un couperet, on a ça qui tombe dessus. On se dit « qu'est-ce qu'on fait ». [...]. On fait une grande réunion publique. Tout le monde vient et râle, en disant « ah... bah... moi, je devrais être le premier ». Voilà, cela, on dit « bah... nous, on dit plus rien, de toute façon, on n'a pas de choix ». L'État vient, assume sa décision et annonce. Donc, les gens râlent, ce qui est normal »* (Enquêté n° 3, Chef de Projet Renouvellement Urbain de Emmaüs Habitat, entretien du 6 avril 2017) ;
>
> « [...], les locataires, à mille lieues d'un quelconque intérêt architectural, crient légitimement à la trahison quand on leur annonce que leur cité sera figée, qu'ils devront y demeurer dans des conditions d'hygiène, d'exiguïté, d'insalubrité d'un autre âge, et qu'ils seront, de surcroît, privés purement et simplement des bienfaits tant espérés de l'ANRU » (Jean-Christophe Lagarde[766], question au Parlement, le 1er juin 2010)[767].

Les habitants de la cité de l'Etoile ont d'autant plus exprimé leur grande déception qu'ils ont fortement attendu la rénovation de leur quartier pour améliorer l'environnement résidentiel et la situation de la cité. Dans le journal régional, *Le Parisien*, deux habitants ont témoigné leur

---

764 *Ibid.*

765 Tous les extraits des entretiens sont écrits en italique.

766 Le député de la Seine-Saint-Denis.

767 « Cité de l'Etoile, rénovation urbaine, perspectives », Question de Jean-Christophe Lagarde (publiée au Jo le 1er juin 2010, p. 5927), Réponse de Laurent Wauquiez (publiée au JO le 9 juin 2010, p. 4062), 3ème législature, [en ligne], disponible sur : <http://questions.assemblee-nationale.fr/q13/13-1090QOSD.htm>, (Consulté le 2 septembre 2018).

déception[768] : « On se fout de l'architecture. On veut juste vivre dans un confort décent ». « J'ai quatre enfants qui souffrent d'asthme à cause de l'humidité. Le béton se fissure, la peinture ne tient plus, c'est ça notre patrimoine historique ? En tout cas, je n'ai jamais vu de touriste ici ». Pour les habitants, la protection de la cité au nom du monument historique a été considérée comme incompatible avec la rénovation urbaine. Les habitants n'ont pas tardé à réagir ensemble en lançant des pétitions et en organisant la manifestation contre la décision du ministère de la Culture. Finalement, malgré cette forte polémique autour de sa patrimonialisation, la cité de l'Etoile n'a pas été classée aux monuments historiques.

Par ailleurs, Emmaüs Habitat a commencé à préparer un nouveau projet après le lancement de l'instance de classement. Il a décidé de travailler avec un historien d'architecture pour prendre en compte la valeur patrimoniale de la cité. Après la décision de non-classement, l'étude sur la qualité de la cité a continué et s'est reflétée dans le nouveau projet. Le nombre des bâtiments à démolir a été réduit par rapport au nombre prévu dans l'ancien projet et la partie sud du quartier, autour de la place Carré rouge, a fait l'objet des travaux de réhabilitation au lieu de ceux de démolition-reconstruction. Enfin, le nouveau projet de rénovation urbaine a obtenu un avis positif de l'ABF. « Le fait de conserver le sud de la cité dans son ensemble garantit malgré tout une certaine cohérence architecturale »[769], selon l'ABF de Seine-Saint-Denis.

IV-1.2. La copropriété au milieu des situations conflictuelles

Le quartier La Noue a pu accueillir les gens de classes diverses dans le cadre de la copropriété. Une partie des logements a été attribuée aux bailleurs sociaux tels que Logirep et l'OPHM (Office Public de l'Habitat Montreuillois) et une autre partie a été réservée à des entreprises pour loger leurs employés au nom du 1 % patronal. Puis, en tant que copropriétaires, les individus ont pu acheter le reste des logements. Même si, aujourd'hui, il existe une polémique sur ce sujet, il est généralement admis qu'il y ait eu une mixité sociale lors des débuts de ce quartier. Dans ce contexte, une association de copropriété est apparue. Créée au moment où la cité de La Noue a été construite, l'AFUL (Association Foncière Urbaine Libre) a rassemblé les propriétaires fonciers du quartier tels que les bailleurs sociaux et les copropriétaires privés et récupéré tous les espaces extérieurs comme

---

768 « La rénovation de la cité bloquée au nom de l'histoire », *Le Parisien*, Journal, le 10 mai 2010, [en ligne], disponible sur : <http://www.leparisien.fr/seine-saint-denis-93/la-renovation-de-la-cite-bloquee-au-nom-de-l-histoire-10-05-2010-915829.php>, (Consulté le 21 juin 2018).

769 V. Veschambre, « Défense de l'habitat social » versus « patrimoine » : Deux registres d'argumentation contre les démolitions qui ne convergent pas, In : D. Desponds et al. (dir.), *op. cit.*, p. 77.

les parkings et les abords d'immeuble. Ainsi, elle a joué le rôle de gestionnaire pour la gestion et l'entretien de ces espaces.

De nos jours, la copropriété et l'AFUL se trouvent confrontées à certains problèmes concernant le projet de rénovation urbaine du quartier. En achetant leur logement, les individus, en tant que copropriétaires, ont aussi acquis des parts de l'AFUL. Ainsi, ils ont versé quelques sommes d'argent pour gérer ces espaces. De plus, des locataires du bailleur Logirep sont aussi chargés d'une part de la gestion des espaces. Pourtant, de nombreux habitants, même certains propriétaires, pensent que l'AFUL ne fonctionne plus pour l'entretien de leurs espaces, notamment des parkings.

> *« [...], les personnes âgées ont peur de sortir le soir parce que là, square Jean Pierre Timbaud, les éclairages sont pétés régulièrement. [...]. Alors, faut aller dans le noir, les gens, ils veulent pas. »* (Enquêté n° 9, Copropriétaire, entretien du 18 juin 2014) ;
>
> *« Il faut dire que les chemins sont pas très carrossables non plus parce que la voirie, il y a des trous, pas possible... Les personnes d'un certain âge veulent pas risquer. Comme Evelyne, [...], elle a une méchante entorse parce que... elle descendait pour aller au conseil de quartier dans les marches qui étaient vétustes... voilà. [...]. Et les marches de parking [...], moi, je vais prendre un morceau de béton sur la tête. Ah... oui, il est complétement en train de se fissurer de partout. Et avec les intempéries, tu vois, au fur et à mesures, t'as des blocs de béton qui tombent. [...], on voit maintenant les armatures de fer qui sont complétement rouillées »* (Enquêté n° 8, Locataire de Logirep, ex-président de l'Amicale des locataires, entretien du 18 juin 2014).

Dans cette situation, la rénovation a naturellement été exigée pour l'aménagement des espaces de l'AFUL. Pourtant, son propre fonds et son budget ne pouvaient pas financer un projet de rénovation de cette taille. Ainsi, il était nécessaire d'obtenir une subvention ailleurs, auprès de l'ANRU. En ce sens, la ville de Montreuil a candidaté pour le PNRU 1 en établissant le PRUS de La Noue. En particulier, ce projet de rénovation du quartier de La Noue a été basé sur la dissolution de l'AFUL afin que soit cédée la propriété des espaces extérieurs à la ville de Montreuil. Il s'agit d'un passage du privé au public pour les espaces à aménager. La plupart des habitants étaient en faveur de cette décision parce que les espaces devraient être aménagés plutôt que d'être laissé dégradés sans intervention. En plus, malgré l'entretien peu tenu, l'augmentation des charges constituait aussi un gros souci pour les habitants.

> *« Les copropriétaires ont des charges élevées plus des impôts fonciers et des impôts locaux. Et, encore, ils disent, « on payait des impôts et en plus on a les charges de l'AFUL qui pèsent. Donc, c'est scandaleux, on paie deux fois pour entretenir nos espaces extérieurs. On est pas dans une situation de ville normale puisqu'on paie pour l'entretien de l'ensemble de cet espace qui devrait être espace public ». Les locataires, c'est peut-être plus*

invisible[770] *même s'ils ont des charges qui sont élevées ah... du fait de la contribution à l'AFUL, qui en plus ne peuvent pas être APLisable, etc.* Ah... ils peuvent pas être aidés sur cette partie charge. *»* (Enquêté n° 6, Responsable de l'Antenne de secteur La Noue-Clos français / Villiers-Barbusse, entretien du 8 avril 2014) ;

« [...], pour l'ANRU, la rénovation urbaine. Il y a eu des problèmes parce que, justement, on est géré par cette AFUL [...]. Ça pose problème parce qu'alors, les... copropriétaires paient pour cette AFUL. Nous, nos bailleurs, ils me le récupèrent. C'est... on paie aussi. Et il y a des fois, il y a des petites frictions » (Enquêté n° 13, Locataire de Logirep, membre de l'Amicale des locataires, entretien du 25 novembre 2017).

En 2015, l'AFUL a décidé de céder pour 1 euro symbolique les espaces extérieurs, dont les voiries et les espaces verts, et un parking (EG 2) à la ville de Montreuil. Cependant, jusqu'à maintenant, l'AFUL n'est pas encore dissoute en raison de la difficulté de gestion du reste des parkings. Pour dissoudre l'AFUL, il faudrait d'abord régler le problème des parkings dégradés. Dans le journal *Le Parisien*, un représentant des copropriétaires a déploré cette situation[771] :

« En 2014, les copropriétaires de la Noue ont accepté de reprendre la pleine propriété de 500 parkings dont ils n'avaient jusqu'alors qu'un droit d'usage. Mais ils ont demandé à ce qu'ils soient rénovés avant car le coût des travaux aurait été trop élevé pour eux. Ce chantier devait notamment être financé par les ventes de deux parkings à la ville de Bagnolet et à l'OPHLM de Montreuil. Mais elles ont capoté et depuis on est au point mort ! Alors que chaque propriétaire avait déboursé 500 € pour participer aux travaux. Argent dont on n'a jamais revu la couleur ».

Malgré tout, il est difficile d'affirmer que cette tension ou situation conflictuelle a résulté d'une seule question sur le fonctionnement de l'AFUL qui serait dorénavant dépassée. En effet, de nombreux habitants ont indiqué que la copropriété posait des problèmes inhérents provenant de sa structure. C'est-à-dire que chacun a son propre intérêt selon son statut.

« [...], il y a des représentations euh... il y a quand même des intérêts divergents [...].Et c'est que... les copropriétaires visent..., moi, je trouve un peu, visent leur intérêt personnel alors que les locataires n'ont pas cette vision-là parce que c'est géré par

---

[770] Même si les locataires, notamment les locataires de Logirep (un bailleur social qui est l'un des membres de l'AFUL), ont versé certaines charges pour la gestion des espaces extérieurs, la somme des charges des locataires est peut-être moin que celle des copropriétaires.

[771] Hélène Haus, « Montreuil : les copropriétaires de la Noue réclament des comptes à la ville », *Le Parisien*, Journal, le 19 avril 2017, [en ligne], disponible sur : <http://www.leparisien.fr/montreuil-93100/montreuil-les-coproprietaires-de-la-noue-reclament-des-comptes-a-la-ville-19-04-2017-6868431.php>, (Consulté le 15 octobre 2018).

l'OPHM » (Enquêté n° 10, Locataire de l'OPHM, membre du conseil citoyen, entretien du 7 avril 2016) ;

« [...], le quartier est constitué de... bâtiments appartenant à des bailleurs sociaux, Logirep, OPHM et un qui s'appelle I3F. Et les autres, c'est trois copropriétés. Donc, moi, je suis sur Horizon 90, il y a Clos de Montreuil, il y en a une autre qui s'appelle Résidence La Noue. [...], on a pas toujours les mêmes intérêts » (Enquêté n° 9, Copropriétaire, entretien du 18 juin 2014).

En effet, les copropriétaires ont un intérêt direct sur leur propriété et se sont donc naturellement intéressés au projet de rénovation pouvant évidemment influer sur leur bien immobilier. En revanche, de nombreux locataires ont plutôt tendance à s'intéresser au changement de leur condition résidentielle suite à la rénovation qu'au projet de rénovation lui-même. Ce constat se reflète souvent sur le degré de participation dans le processus de la rénovation urbaine.

IV-1.3. La situation conflictuelle comme un moteur de mutation des politiques de rénovation urbaine de Changsin-Sungin

Le 30 janvier 2012, en annonçant « le projet d'une nouvelle politique du programme de *New town* » de la ville de Séoul, le maire de Séoul a présenté ses excuses aux citoyens pour le conflit provoqué par l'échec de la politique de *New town*. Ce projet était une stratégie de sortie pour résoudre les graves problèmes socio-urbains apparus au sein de nombreuses opérations de *New town* lancées depuis son origine en 2002. À une époque, la ville de Séoul a connu une augmentation des projets de type « *New town* » en relation avec la réussite économique et l'augmentation du prix de l'immobilier dans le secteur concerné par l'opération[772]. Cependant, les citoyens ont commencé à se réveiller de cette fantaisie en raison de l'accident de *Yongsan* en 2009 et l'inversion de la conjoncture du marché immobilier après la crise économique mondiale en 2008. Par conséquent, la peur d'un déménagement forcé des habitants les moins aisés et la disparition des communautés locales dans les quartiers sont le résultat d'une logique non pas publique mais économique de la politique de *New town.* De plus, la

[772] Le 24 octobre 2006, lors de l'audit pour la ville de Séoul par le comité de la construction et du transport de l'Assemblée nationale, les députés ont souligné que les projets de *New town* avaient provoqué la hausse du prix des logements et des terrains autour des sites concernés. D'après un député, des prix officiels des terrains ont augmenté de 32 % à 271 % dans les 13 secteurs de *New town*, y compris 3 secteurs pilotes et 10 secteurs de deuxième *New town* (Jo Seong-geun, « Après la désignation des secteurs de *New town*, des prix des terrains ont au maximum augmenté de 271 % », *Économie coréenne*, Journal, le 24 octobre 2006, [en ligne], disponible sur : <http://news.hankyung.com/article/2006102425811>, Consulté le 22 octobre 2018).

distribution injuste des profits liés au développement de la rénovation soulève des conflits entre les différentes parties prenantes, entre les habitants approbateurs et les habitants opposants, entre les propriétaires et les locataires et entre les habitants et l'administration[773].

Commencée par la ville de Séoul en 2002, la politique New town a donné l'espoir aux habitants d'échanger leur vieux logement en un nouveau et aux investisseurs de gagner au « loto immobilier ». Dans cette perspective, 26 secteurs de New town ont été désignés dans la ville de Séoul jusqu'en 2007. Le dernier désigné, le secteur de Changsin-Sungin a connu des situations conflictuelles entre les habitants dès la phase de désignation du secteur de *New town*. En 2005, le projet de désignation du secteur de *New Town* de Changsin-Sungin a été lancé par le Jongno-*gu* (arrondissement) dans le cadre du règlement local de Séoul[774]. Cependant, la ville de Séoul a finalement décidé d'ajourner sa désignation en raison d'une forte opposition des habitants.

> *« [...], ce secteur a été désigné pour New town. Dans le secteur pilote de New town... au pied de Montagne Bukhan... dans Eunpyeong-qu... tout est rasé pour reconstruire par-dessus. On avait prévu de faire la même chose ici, dans ce secteur désigné en tant que New town de Jongno en 2005. Oui, raser tout le secteur pour y construire à nouveau. C'est pour cela qu'il a été désigné, mais en réalité, il y avait 50 % d'opposants. Entre les opposants et les approbateurs, c'était du 50/50 »* (Enquêté n° 17, Habitant de Changsin 3 *dong*, représentant du comité d'habitants, entretien du 14 août 2016).

Après la promulgation de la loi spéciale pour la promotion du renouvellement urbain (dite loi de la promotion urbaine) en 2006, la procédure de désignation et de planification de *New town* a été simplifiée. Il n'était dorénavant plus nécessaire d'obtenir le consentement d'au moins 50 % des habitants. Ainsi, le secteur de Changsin-Sungin a enfin été désigné comme un des secteurs de troisième *New town* en avril 2007. Après cette désignation, les habitants opposants ont plus fortement poursuivi leurs activités en créant un comité de mesure d'urgence. Ils ont demandé à l'administration d'annuler la désignation de *New town* et, en même temps, tenté d'empêcher l'avancement du projet de *New town*.

> *« Au début, ce secteur a été sélectionné le 29 août 2005 en tant que candidat au New town. J'ai pensé que New town était une très bonne chose, donc j'ai acheté un logement ici le 1er septembre. Mais en décembre de cette année-là, quelque chose n'allait pas... je me suis rendue compte que les habitants subissaient un préjudice du fait de la loi. J'ai appris cette nouvelle dans un article de Sindonga (revue coréenne) de janvier 2006,*

---

773 J. Lee, 2016, pp. 26 et 27.

774 Afin de désigner un secteur de *New town*, il a fallu obtenir un consensus de plus de 50 % des habitants concernés dans le cadre du règlement de Séoul (S. Cho et *al*., 2011, p. 27).

intitulé « la rose épineuse », c'était son titre... La rose épineuse désignait New town. Vous voyez, une fois construit, l'apate-danji présente une certaine beauté. Mais la rose a des épines, comme New town. Par la suite, une nouvelle loi est passée, nommée loi pour la promotion du renouvellement urbain. Elle est entrée en vigueur le 1er juillet 2006. J'ai pris peur en voyant cette loi. C'est à partir de ce moment que j'ai rejoint le camp de l'opposition, et je me suis battu pendant huit ans, jusqu'à arriver à l'abandon du projet. Ça a été très difficile d'obtenir l'annulation. J'ai tout entendu dire sur moi. Pourquoi ? Parce que je mettais toutes les réunions d'information organisées par la ville de Séoul en l'air » (Enquêté n° 18, Habitante de Changsin 1 *dong*, représentant du comité d'habitants, entretien du 22 février 2017).

L'opposition des habitants au projet de *New town* s'explique par la question économique et l'incertitude de relogement. De manière générale, le projet de *New town* était financé par le prêt sur gage de bien immobilier (logement ou terrain) des habitants dans le cadre du système de redéveloppement coopératif. Le bénéfice total du nouveau bien immobilier après la construction des *apate-danjis* a alors été divisé en fonction de la valeur du bien immobilier que les habitants possédaient. Ainsi, les habitants devaient payer la différence, c'est-à-dire le frais supplémentaire, puisque les nouveaux logements étaient normalement plus chers que les anciens logements. En ce sens, la plupart des habitants insolvables devaient quitter leur ancien lieu de vie en vendant le droit de préemption qui leur avait été attribué. De plus, le projet de *New town* était similaire au projet de redéveloppement urbain ou de reconstruction des logements en ce qui concerne la destruction des anciens logements et la reconstruction des nouveaux. Il incluait également de manière impérative des projets de construction d'infrastructures publiques telles que des routes, des parcs, des équipements publics, etc. Les habitants s'inquiétaient donc d'avoir à payer un frais supplémentaire plus élevé en raison de la réduction du bénéfice de développement.

« Supposons que j'ai un logement de 115 m². Un bâtiment est construit et je loue le rez-de-chaussée et le premier étage. Je vis confortablement au 2ème étage en tant que propriétaire. Le New town... d'accord... si on construit des logements neufs, de belles apates...oui, un agréable environnement, ce ne peut être que bénéfique. [...] mais [...] dois-je donner mon terrain pour en obtenir un nouveau logement de 115 m² ? Est-ce un échange ? Jusque là, il n'y a pas de problème. Mais pour obtenir ce nouveau logement, je dois attendre trois ans. De plus, au bout de ces trois années, je n'ai pas la garantie d'obtenir ce logement de 115 m². Même si je demande une garantie à l'entreprise de construction, elle ne peut me la fournir... parce que des coûts supplémentaires peuvent survenir durant les travaux. Donc [...] supposons qu'on me demande 100 millions ou 200 millions de won de frais supplémentaires (équivalents à 77 000 ou 154 000 euros, ndlr). *Je paie ces frais supplémentaires, je donne*

mon logement de 115 m² et mon terrain, je loue mes logements pendant les 3 à 4 ans de chantier... et j'aurai enfin mon nouveau logement. La valeur du logement augmentera alors ? Les habitants qui vivent ici n'auront pas de revenus de location, et devront en plus payer des frais supplémentaires... On nous dit que la valeur du logement augmentera après, mais si c'est pour que ça augmente après ma mort, je ne vois pas l'intérêt. C'est pour ça que j'ai refusé ». (Enquêté n° 17, Habitant de Changsin 3 *dong*, représentant du comité d'habitants, entretien du 14 août 2016) ;

« Eh bien... Avant, on (les habitants, ndlr) *faisait ça* (la rénovation, ndlr) *entre nous, sur les terrains. Mais ce projet New town... ce projet de promotion de renouvellement urbain... On doit d'abord construire des routes de 2 ou 4 voies, un parc, une école... et puis des équipements publics, comme un bureau local d'administration ou un centre pour personnes âgées... ici, il y a même un centre d'arrondissement. Tout doit être construit »* (Enquêté n° 18, Habitante de Changsin 1 *dong*, représentant du comité d'habitants, entretien du 22 février 2017).

En juin 2013, un an après l'annonce de la stratégie de sortie par le maire de Séoul, le projet de *New town* du secteur Changsin-Sungin a été le premier à être annulé parmi tous ceux des secteurs désignés. Pourtant, comme de nombreux habitants n'ont pas voulu abandonner le projet de *New town*, le conflit entre les habitants a duré jusqu'au moment de l'annulation. Un journal a montré cette situation[775] : un habitant opposant prétend, « La valeur des *apates* est au plus bas ces temps-ci, au plus bas. Ça ne rime à rien de continuer le projet New town ! » ; un habitant approbateur le contredit, « Comment on peut le savoir sans essayer ? Arrêtez d'imposer vos conclusions ! ». Cette situation conflictuelle continue même après que le projet de régénération urbaine ait été lancé en 2014, changeant l'orientation de la politique de rénovation urbaine. La plupart des membres du comité d'habitants pour la régénération urbaine de Changsin-Sungin sont des habitants opposants au projet de *New town*. En effet, les habitants approbateurs ne participent pas à la régénération urbaine. Aujourd'hui, le projet de régénération de Changsin-Sungin est encore sous la menace d'un conflit entre les habitants. « La (réunion pour) la régénération ? Je n'y vais pas volontairement. Si j'y vais, il y a ces connards... ils s'étaient opposés au *New town*... mais maintenant, ils participent tous à la régénération. Je m'agace facilement, donc si j'y allais... laissez tomber, je n'ai même pas envie de les voir », s'exprime un habitant approbateur de *New town*[776].

---

775 Yoo Doojin, « Le rêve éffondré de *New town* : les habitants en conflit », *No cut news*, Journal, le 24 août 2013, [en ligne], disponible sur : <http://www.nocutnews.co.kr/news/1088843>, (Consulté le 15 octobre 2018).

776 S. Kim et al., 2015, p. 127.

IV-1.4. Les situations conflictuelles qui se répètent lors de l'opération de reconstruction des logements

En Corée du Sud, les projets de rénovation urbaine, notamment ceux de redéveloppement urbain et de reconstruction des logements, avaient pour but non seulement d'améliorer l'environnement résidentiel mais aussi de construire de nouveaux logements en raison du nombre important des logements construits dans le cadre de rénovation urbaine des zones dégradées et vétustes. En effet, la société coréenne a connu une crise du logement liée à une forte augmentation démographique et à une concentration excessive de la population dans les villes, notamment à Séoul. Dans ce contexte, la plupart des gouvernements depuis les années 1950 devaient se focaliser sur la construction des logements en lançant des politiques telles que celles de l'exploitation des terrains à bâtir et celles de rénovation urbaine des anciennes zones résidentielles. Malgré son caractère public, la rénovation urbaine résultait de l'action du secteur privé dans une logique économique afin de permettre de construire rapidement des logements avec un minimum de financement public. Cela a été accompagné par l'adoption en 1983 du « redéveloppement coopératif »[777] dans le domaine de la rénovation urbaine. Donc, la rénovation urbaine a fréquemment produit plusieurs problèmes sociaux et urbains comme le mitage suite à l'étalement urbain, la forte augmentation de prix du logement liée à la spéculation immobilière, la difficulté du relogement des habitants, notamment ceux à faibles revenus, etc.[778] En particulier, les diverses situations conflictuelles entre les parties prenantes impliquées ont souvent été observées dans la procédure du projet de rénovation urbaine.

La rénovation urbaine opérée dans le système de redéveloppement coopératif est divisée en deux catégories : les projets d'amélioration urbaine (dont ceux de redéveloppement urbain et ceux de reconstruction des logements) définis par la loi sur l'amélioration urbaine[779] et les projets de promotion de renouvellement urbain (dits généralement les projets de *New town*) définis par la loi sur la promotion urbaine[780]. Ces différents projets de rénovation urbaine ont des objectifs, des cibles et des envergures variés, mais leur procédure est similaire. Comme le montre la figure 25, après la demande du maire de l'arrondissement pour la désignation de la zone de rénovation urbaine à la ville, celle-ci désigne la zone à travers un processus d'examen. Ensuite, à l'étape d'exécution, le projet de rénovation doit obtenir une permission sous la condition de l'approbation des propriétaires du terrain.

---

777 Voir I-3.3 c) Les problèmes récurrents du système de « redéveloppement coopératif ».

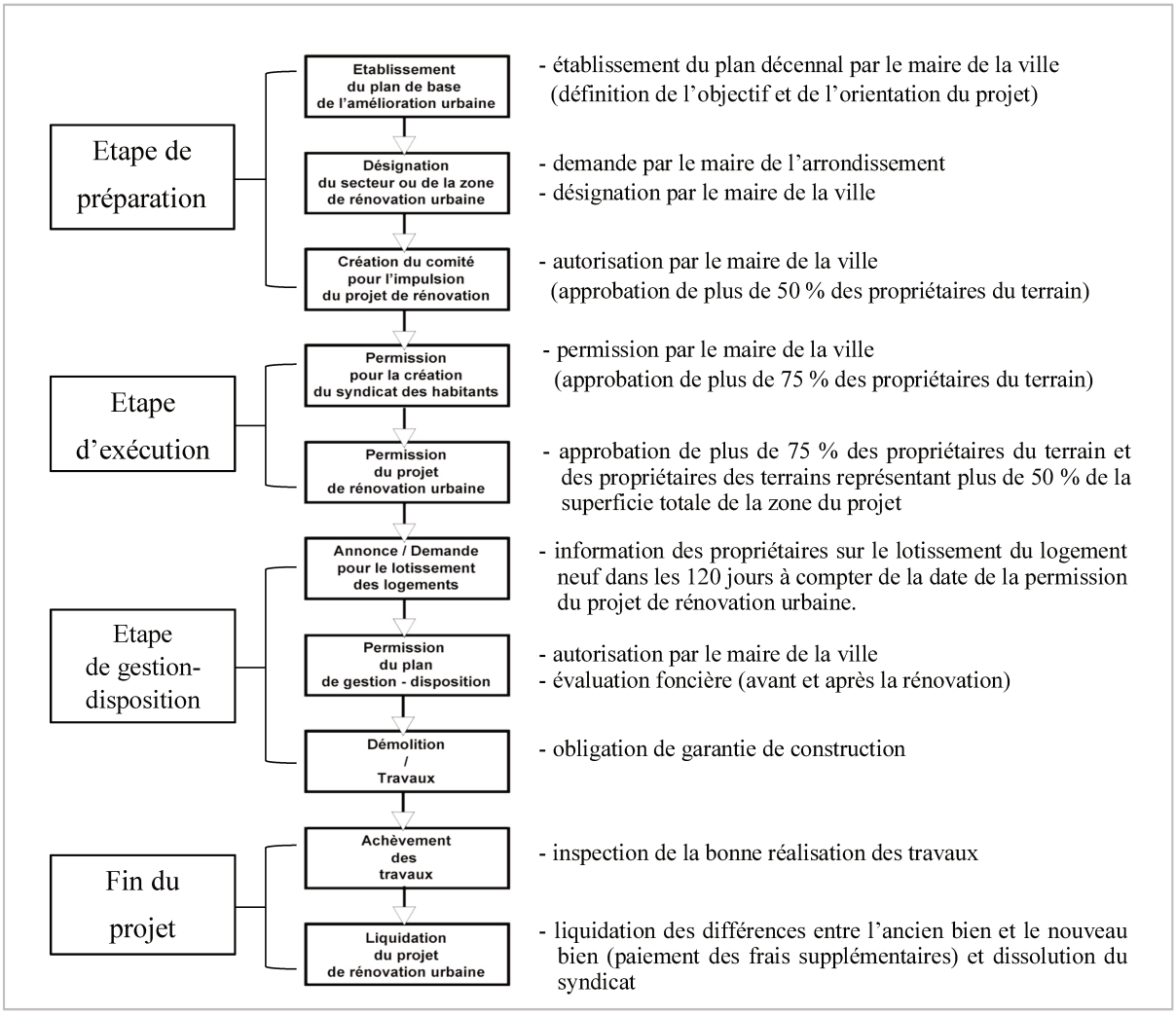
778 S. Han, 2007, pp. 10 - 12.

779 Loi nº 6852 sur l'entretien et l'amélioration des zones urbaines et des conditions d'habitation du 30 décembre 2002, en vigueur du 1er juillet 2003

780 Loi spéciale nº 7834 pour la promotion du renouvellement urbain du 30 décembre 2005, en vigueur du 1er juillet 2006.

A l'étape de gestion – disposition, une évaluation des biens immobiliers est réalisée, puis le chantier est ouvert. Finalement, une fois la rénovation terminée, il est procédé à la phase de liquidation.

Figure 25. Le schéma de la procédure du projet de rénovation urbaine dans le cadre de la loi n° 6852 de 2002



Source : Loi sur l'amélioration urbaine ; D'après K. Kim et al., 2008, p. 632.

Donc, la procédure du projet de rénovation urbaine est complexe et des interventions d'experts sont nécessaires pour éviter les gros problèmes. En outre, dans cette procédure, divers acteurs expriment leurs opinions lors du processus de discussion et de décision à chaque étape de la procédure. De même, plusieurs situations conflictuelles résultent de l'enchevêtrement des intérêts des différents acteurs. C'est à l'étape de préparation que la plupart des conflits naissent, notamment celui entre les habitants approbateurs et les habitants opposants comme dans le cas du secteur de Changsin-Soungin. A l'étape d'exécution, naissent les conflits concernant le choix de l'entreprise de construction et la conclusion du contrat de construction. Enfin, les conflits principaux qui naissent à

l'étape de gestion-disposition résultent de l'évaluation des biens immobiliers et du problème de frais supplémentaires, liés directement aux intérêts économiques des acteurs[781].

Les habitants de la zone de reconstruction des logements du *danji* nº 7 de KNHC de Godeok attendaient depuis longtemps la rénovation[782] de leur *apate-danji* vétuste et vieilli. La plupart des propriétaires de logement étant dans une situation économique stable, les frais supplémentaires pouvant se produire plus tard ne constituaient pas un problème pour eux. De plus, ils avaient une attente commune (l'augmentation de valeur immobilière du logement et l'amélioration de l'environnement résidentiel) après l'opération de reconstruction des logements. Ainsi, il n'y avait pas eu de grand conflit entre les habitants approbateurs et les habitants opposants à propos du projet de reconstruction des logements, contrairement à ce qui se passe dans les secteurs de New town et les zones de redéveloppement urbain.

> *« [...],* (Lors de la reconstruction des logements, ndlr)*, certains habitants, ils se mettent d'accord pour la faire mais d'autres habitants, ils disent, « je veux pas ça parce que j'habite ici depuis longtemps. Je veux continuer à habiter ici ». Alors, dans ce cas, il y a un conflit entre les habitants. Ce type de conflit est le plus grand. Mais, [...], pourquoi un tel conflit se produit ? C'est vraiment une question d'argent. Par exemple, quand on fait la reconstruction, normalement, on a certains frais supplémentaires à payer pour avoir un nouveau logement. Ceux qui ont le logement de 40 m² doivent payer une somme de frais supplémentaires pour avoir un logement de 96 m². Donc, certains prétendent que* (ces frais supplémentaires, ndlr)*, ça coûte très cher... [...]. Mais, dans le cas du danji nº 7* (de KNHC de Godeok, ndlr)*, il y avait pas ce type de problème. Ici, le taux d'approbation était aussi relativement élevé. Dans le cadre juridique, pour la désignation des zones de rénovation, il faut avoir l'accord de plus de deux tiers... plus de deux tiers des habitants totaux. Mais ici... je me souviens que c'était une zone de reconstruction qui avait commencé avec un accord d'environ 80 % des habitants. Ainsi, il y avait pas de tel problème. Ils connaissaient bien les frais supplémentaires... »* (Enquêté n° 21, Chef de projet de l'UFEC pour la reconstruction des logements du *danji* nº 7 de KNHC de Godeok, entretien du 15 juillet 2015).

> *« Quand les membres du syndicat demandent un lotissement de logement, [...], certains le veulent pas mais veulent plutôt la liquidation du bien* (en vendant leur logement au syndicat d'habitants, ndlr)*. Il y a beaucoup de personnes qui veulent la liquidation, notamment en province. Dans plusieurs cas en province, il est difficile de faire le projet de reconstruction parce qu'il y a plus de 50 % qui veulent la liquidation. A Séoul, c'est moins*

781 K. Kim et al., 2008, p. 633.

782 La rénovation de *l'apate-danji* se définie comme reconstruction des logements dans le cadre de la loi sur l'amélioration urbaine de 2002.

mais quand même... en général 1 % à 10 % des personnes. Dans le cas de notre syndicat, on a eu 100 % d'accord à la fois lors de la création du syndicat et lors de la demande de lotissement. Puis, on a fait une modification du plan de logement parce que les logements, ils étaient trop grands, il y avait trop de logements de grande taille. Donc, la taille a été réduite. Alors, il a fallu refaire la demande de lotissement. Mais encore une fois, on a eu de nouveau 100 % d'accord. Voilà, on était le seul syndicat qui a eu 100 % d'accord, trois fois au total. [...]. Oui, il y a bien sûr des opposants. C'est pas qu'il y a pas d'opposant. Il y en a toujours quelques-uns qui s'opposent dans de tels groupes parce qu'on a différentes opinions. Il y en a aussi beaucoup, ici. Mais on a pas de grand problème à les convaincre. Mais quand même, bien sûr, certains continuent à s'opposer. Comment on peut avoir une seule voix à 100 % (Ce qui signifie un accord à 100 %, ndlr) *? »* (Enquêté n° 23, Habitant, président du syndicat de reconstruction du *danji* nº 7 de Godeok, entretien du 3 septembre 2015).

Cependant, une situation conflictuelle entre le syndicat d'habitants et l'entreprise de construction est apparue à la fin de l'étape d'élaboration. En effet, le projet de reconstruction des logements commence effectivement à cette étape, puisque les coûts de l'opération sont engagés conformément aux décisions prises par le syndicat et sont pris en charge par celui-ci et ses membres en tant que décideur. Ainsi, le syndicat demande à la fois l'assouplissement de la règlementation (par exemple, l'augmentation du COS) aux gouvernements locaux et la réduction de la durée de construction à l'entreprise de construction[783]. Pour minimiser le coût total de l'opération et maximiser le profit, il doit donc s'efforcer d'obtenir gain de cause. La plupart des conflits dans cette étape sont donc liés aux frais supplémentaires inattendus concernant le « taux de part »[784] proposé par l'entreprise de construction lors de l'appel d'offre pour sélectionner l'entreprise de construction. Suite à la création du comité pour l'impulsion du projet de rénovation et du syndicat d'habitants en 2003, les habitants du *danji* nº 7 de KNHC de Godeok ont démarré le projet de reconstruction des logements. Cependant, la récession économique en Corée du Sud à partir de 2007 et la crise économique mondiale de 2008 ont gelé le marché immobilier. Donc, les entreprises de construction qui s'étaient au début intéressées au projet de reconstruction du *danji* nº 7 ont décidé d'attendre l'amélioration de la conjoncture immobilière, et n'ont montré aucune intention d'avancer dans le projet. Cette situation d'inertie des entreprises a eu pour conséquence de mettre une pression économique sur le syndicat. De plus, bien qu'une entreprise de construction ait été sélectionnée en 2010 dans le cadre du contrat basé sur le taux de part, elle n'a pas démarré le projet de reconstruction en remettant la signature finale du

783 H. Park et H. Kim, 2007, p. 133.

784 Voir l'encadré nº 1. Les types de contrat du projet de reconstruction des logements et le taux de part.

contrat à plus tard. Au contraire, elle a demandé au syndicat la modification des modalités du contrat, soutenant qu'en raison du déclin continu du marché immobilier, son intérêt dans ce projet n'était plus garanti. Par conséquent, en 2014, le contrat basé sur le taux de part a été remplacé par le contrat général de construction.

Encadré nº 1. Les types de contrat du projet de reconstruction des logements et le taux de part

- Types de contrat de reconstruction des logements

Le type de contrat et le choix de l'entreprise pourraient souvent influencer l'intérêt des membres du syndicat. En effet, la plupart des habitants s'intéressent aux frais supplémentaires et à la taille de logement qu'ils peuvent avoir sans les frais supplémentaires. Cette préoccupation dépend en général des types de contrat. Il existe actuellement deux types de contrat entre le syndicat et l'entreprise pour l'opération de reconstruction des logements :

	Contrat général de construction	**Contrat basé sur le taux de part**
Définition	Conclure le contrat en fixant le coût de construction au moment du contrat	Conclure le contrat en proposant le taux de part des habitants
Limite de responsabilité	- Entreprise : responsable des frais directs pour la construction - Syndicat : responsable des frais indirects et des impôts	- Entreprise : responsable du coût total (direct et indirect) de construction - Syndicat : responsable des impôts
Répartition des intérêts du développement	Tous intérêts générés par l'opération de rénovation sont attribués au syndicat	Sauf des intérêts selon le taux de part pour le syndicat, le reste des intérêts sont attribué à l'entreprise de construction

Source : S. Seong et J. Cho, 2008, p. 31.

- Le taux de part

Dans le cadre du projet de reconstruction des logements, il est un pourcentage de la superficie que l'entreprise de construction peut offrir aux membres du syndicat sans frais supplémentaires par rapport à la superficie totale de construction neuve.

Calcul du taux de part = (Intérêt du développement / Prix de lotissement) / Superficie du terrain x 100

Exemple du calcul : Superficie du terrain (ST) : 10 000 m^2, Prix de lotissement (PL) : 2 000 euros / m^2, Coût de construction (CC) : 500 euros / m^2, COS : 2

	Calcul	Résultat
Superficie de construction (SC)	ST x COS	10 000 x 2 = 20 000
Revenu total (R)	SC x PL	20 000 x 2 000 = 40 000 000
Dépense totale (D)	SC x CC	20 000 x 500 = 10 000 000
Intérêt du développement (I)	R - D	30 000 000
Taux de part	(I / PL) / ST x 100	(30 000 000 / 2 000) / 10 000 x 100 = 150 %

Dans ce contexte, quand un membre du syndicat qui avait un logement de 30 m^2 veut avoir un logement neuf de 50 m^2,

Surface gratuit qu'il obtient : 30 m^2 x 150 % = 45 m^2

Frais supplémentaires pour le logement neuf : 5 m^2 x 2 000 (PL) = 10 000 euros à payer

« Il y avait un problème, c'est que le projet a été retardé parce que, à partir de 2007, [...], la situation économique n'était pas bonne. [...], à ce moment-là, lors de la récession, l'entreprise de construction, elle a été méchante. Ah... elle a pas voulu suivre rapidement, rapidement le processus de projet. Et puis, il a fallu changer la conception des logements. A ce moment-là, on s'est mis d'accord pour construire des logements de grande taille, de 165 m² ou 200 m², [...]. Mais on aime pas beaucoup les logements de grande taille, on aime plutôt le logement de petite taille parce que la conjoncture immobilière... ça a décliné. Donc, il a fallu changer ça. C'était une modification des plans. Ça prend un an pour modifier, pour réduire le nombre de grands logements et augmenter celui de petits logements. De plus, [...], l'entreprise n'a pas voulu aller vite mais nous, on disait qu'il fallait aller vite... c'est pour ça... ça prend du temps. Ça fait des années maintenant. Ensuite, le plus gros problème, c'était que... Au début, lors du choix de l'entreprise en 2010, on l'a choisi dans le cadre du contrat basé sur le taux de part (En général, l'entreprise de construction propose au syndicat la condition de contrat, ndlr)*. Le taux de part, c'était... il y a deux types de contrat pour le projet de reconstruction, l'un est le contrat basé sur le taux de part, l'autre est le contrat général de construction. Ici, le taux de part est de 163 %... de la superficie totale de nos terrains. Si l'entreprise donne* (au syndicat des nouveaux logements qui correspondent à, ndlr) *163 % de logements totaux construits, le reste des logements appartiendrait à l'entreprise. Par exemple, si j'avais un logement de 30 m², je pourrais avoir un nouveau logement de 48,9 m². On a passé le contrat comme ça et, donc, on a choisi l'entreprise. Mais, maintenant, l'entreprise devra sûrement subir une perte d'intérêt, subir un déficit parce que la conjoncture décline. Donc, elle n'a pas voulu continuer le projet dans ce cadre contractuel. Dans ce contexte, en général, on demande d'ajuster le taux de part mais elle a demandé la modification du contrat. [...]. Donc, l'ancien contrat basé sur le taux de part de 163 % a disparu et le contrat général de construction... l'année dernière, lors de l'assemblée générale du 4 octobre 2014, l'ancien contrat a été remplacé par le contrat général de construction. Donc, aujourd'hui, le projet se déroule dans le cadre du contrat général de construction. Avant, les habitants avaient toujours une grande attente en raison du taux de 163 % mais, maintenant, leur attente... a diminué. [...]. A ce moment-là, les habitants n'ont pas compris et il y a eu beaucoup de problèmes lors de la réunion générale. Donc, [...], on a pu changer le contrat avec l'accord à peine des deux tiers des habitants, à peine deux tiers »* (Enquêté n° 23, Habitant, président du syndicat de reconstruction du *danji* nº 7 de Godeok, entretien du 3 septembre 2015).

Afin de minimiser les frais complémentaires à payer, il est évident que le syndicat d'habitants prend en compte le taux de part pour choisir l'entreprise de construction. En ce sens, l'entreprise doit proposer le taux de part après avoir suffisamment examiné la conjoncture du marché immobilier et avoir anticipé la faisabilité de lotissement et de vente des logements neufs. Pourtant, dans de nombreux cas, elle proposerait un taux de part déraisonnable pour être sélectionnée.

> *« Il y a un écart de temps entre le moment de choix de l'entreprise de construction et les étapes de l'opération de reconstruction telles que la migration, la démolition, le lotissement, le commencement des travaux etc. Entre temps, d'une part, il faudrait baisser le prix de lotissement (ou vente) des logements neufs en raison des changements de politiques immobilières, de politiques monétaires, de politiques de taux d'intérêt et notamment des fluctuations de conjoncture du marché immobilier. D'autre part, le coût total du projet devrait être augmenté en raison du prolongement de durée du projet lié au conflit entre le syndicat d'habitants* (approbateurs, ndlr) *et le comité de mesure d'urgence* (opposants, ndlr) *pour le projet de reconstruction et au conflit basé sur le choix de l'entreprise de construction. Donc, dans ce sens, il faudrait baisser le taux de part. Donc, la situation conflictuelle peut apparaître entre le syndicat et l'entreprise de construction. En fait, l'entreprise aurait dû proposer le taux de part en considérant ces éléments de risque. Mais elle se focalise seulement sur l'obtention d'une commande de travaux. Ça c'est le problème »* (Enquêté n° 24, Évaluateur immobilier, entretien en ligne du 4 octobre 2018).

IV-2. Le processus de participation des habitants et les outils adoptés

IV-2.1. La participation : la volonté de la municipalité communiste de Bobigny

Depuis les années 1990, l'intérêt pour la démocratie participative se multiplie comme outil complémentaire de la démocratie représentative. De même, en France, de nombreuses expériences de démocratie participative sont souvent observées dans des politiques locales des municipalités communistes. « La démocratie participative semble s'inscrire dans différentes tentatives de rénovation du projet communiste, notamment dans les communes populaires de l'ancienne « banlieue rouge » de Paris »[785]. En ce sens, la ville de Bobigny était bien engagée sur la question de la participation et de la communication des habitants dans la politique municipale. Créées en 1998, les Assises de la ville étaient un outil participatif typique. La ville tenait tous les deux ans des Assises où les habitants étaient interrogés ou consultés sur toutes les dimensions de services municipaux, dont le domaine de l'urbanisme.

Lors de la 2ème Assise en 2000, quatre équipes d'architectes-urbanistes ont été retenus pour élaborer le plan guide de la requalification urbaine de Bobigny. La ville leur a demandé de constituer un atelier qui s'appelait « Atelier Bobigny Capital » pour travailler sur le plan guide avec les habitants. Les projets de rénovation urbaine se sont intégrés dans le plan guide de requalification urbaine. Ce plan guide élaboré par les quatre équipes a été approuvé en conseil municipal en 2002. Le projet de rénovation urbaine de l'Etoile a donné lieu à plusieurs réunions publiques en décembre 2003. Après la signature de la convention ANRU en 2007, il a commencé à être élaboré et, aussi, discuté dans des réunions publiques en fonction de son avancement.

> *« [...], des réunions toujours conjointes ville-bailleur. Il peut y avoir des réunions spécifiques de bailleur, par exemple sur la réhabilitation. Le bailleur tient ses propres réunions sur les espaces publics. [...]. La ville peut tenir ses propres réunions de concertation. Mais, le schéma d'ensemble, il est vu ensemble. [...]. De toutes les façons, l'idée générale, c'est que, d'une part, il faut informer régulièrement les habitants. Même s'il se passe pas grande chose, il faut aussi les informer ou trouver l'occasion de les informer. Parce que, sinon, les habitants se sentent abandonnés, délaissés et surtout, comment on dit, sous-évalués »* (Enquêté n° 1, Directeur du PRU de Bobigny, entretien du 12 mars 2014).

Pourtant, le projet de rénovation urbaine n'a pas pu totalement être élaboré à travers d'une série de concertation avec les habitants dans la première phase de projet se focalisant sur la définition

785 H. Nez et J. Talpin, 2010/2, p. 97.

de l'orientation et de l'axe principal du projet comme le désenclavement du quartier. Ainsi, la plupart des réunions se déroulaient de façon à informer et à consulter les habitants. Pour travailler sur les éléments précis du projet répondant directement à la vie quotidienne des habitants, la ville de Bobigny a donc adopté l'atelier concertation. Lors des ateliers, les architectes et les urbanistes ont présenté leurs propositions et leurs intentions. Puis, les habitants pouvaient discuter plus profondément sur certains thèmes proposés et exprimer leurs idées. Enfin, les rapporteurs, qui ont aussi participé à l'atelier, ont rédigé un compte rendu en forme d'une lettre d'information pour le diffuser dans le quartier. Le directeur de PRU a souligné ce processus d'échange : *« [...], on essaie de rendre compte etc. Donc, ça, c'est distribuée dans toutes les boites aux lettres parce qu'en général, dans une réunion des ateliers de concertation, on a trente, quarante, cinquante personnes qui viennent mais pas beaucoup plus »*[786].

De plus, la municipalité de Bobigny a voulu trouver d'autres formes de participation pour faire en sorte que les habitants participent spontanément au processus de rénovation. En effet, la réunion publique serait une méthode participative assez efficace afin de réunir des habitants dans le même endroit et de discuter le projet. Cependant, lorsque les réunions se répétaient, il y avait toujours les mêmes personnes d'un certain âge qui y participaient et les personnes moins intéressées n'y participaient plus. Les élus ont donc voulu faire en sorte que la question de concertation avec les habitants soit véritable et réelle. Il a fallu réfléchir à faire autre chose que la réunion publique qui était la forme traditionnelle de rencontre avec les habitants.

> *« Donc, moi, j'étais mis en place pour un peu réfléchir à nouvelle forme de concertation plus adaptée à des quartiers complexes, des quartiers défavorisés, des quartiers où la pauvreté et la précarité sont là et dans lesquels il y avait pas de présence publique non plus. Ah... donc, comment réinvestir ces territoires ? Et comment expliquer des projets à des gens qui savent parfois pas lire, pas écrire, qui ne communiquent plus avec les autorités, les institutions ? »* (Enquêté n° 2, Directeur de la citoyenneté et de la vie associative de Bobigny, entretien du 3 juillet 2014).

La ville a donc organisé des animations sur place. La première animation était la balade urbaine dans la cité de l'Etoile. Cette animation a permis aux habitants de comprendre comment le quartier changera en leur montrant concrètement où allait passer les nouvelles rues, quels bâtiments allaient être démolis, etc.

> *« [...], on a fait une balade urbaine [...] avec une compagnie de théâtre et des habitants. Idée, c'était euh... on se balade en point départ. Et on arrive à un immeuble et on pousse l'immeuble. Symboliquement, cet immeuble allait disparaître. Donc, on le poussait*

[786] Dans l'entretien du 12 mars 2014.

pour se rendre compte avec des théâtres, voilà. [...]. Et on s'est rendu en compte que... on tirait les cordes avec les gens, on mettait les gens, etc. pour illustrer que, là, il y a une rue qui allait passer, etc. » (Enquêté n° 2, directeur de la citoyenneté et de la vie associative de Bobigny, entretien du 3 juillet 2014).

Ensuite, la ville a mis en place une façon simple et ludique pour les jeunes afin qu'ils comprennent le projet. En effet, en 2004, la démolition de passerelle a été prévue pour laisser la place à une voie de circulation. Un certain nombre des jeunes du quartier se sont fortement opposés à cette démolition. Ils sont montés sur la passerelle et ont crié, devant le préfet et le maire, « ne touchez pas cette passerelle ! Vous n'y touchez pas ! »[787]. L'enquêté n° 2 a affirmé que *« Les jeunes n'avaient pas compris le projet. On leur avait pas expliqué le projet. Ils savaient pas pourquoi on démolissait cette passerelle »*. Il faudrait faire impliquer les jeunes dans le processus de rénovation urbaine. Ainsi, la ville a organisé un barbecue en présence du maire et des architectes pour expliquer le projet. De plus, les enfants ont aussi été impliqués par une autre animation dont le bailleur a pris l'initiative. Les écoliers du quartier ont fait des maquettes avec une association d'architectes qui est spécialisée dans ce genre de l'exercice. Comme l'indique l'enquêté n° 2, elle a travaillé *« [...] pendant plusieurs années scolaires avec les classes de l'école de quartier de l'Etoile pour leur faire... [...] la maquette du nouveau projet, la cité actuelle et la cité de demain, donc avec des boites de sucre et tout ça. Malheureusement, le projet, c'est pas fait, c'est pour l'ancien projet »*[788].

En 2010, le projet de rénovation a été arrêté par l'ABF lors d'une demande d'inscription de la cité de l'Etoile aux Monuments historiques par le ministre de la Culture. Cette décision a enfin donné une grande déception à la foi aux habitants et à la municipalité. Le bailleur n'a pas voulu perdre du temps afin de recommencer à zéro le projet afin qu'il soit acceptable au titre patrimonial. En ce sens, il n'a pas pu travailler avec les habitants. Malgré ces actions volontaires de la ville de Bobigny entre 2007 et 2010, la participation des habitants est finalement restée incomplète dans le nouveau projet de rénovation urbaine du quartier de l'Etoile.

« [...], j'appelle pas ça la concertation. Moi, j'appelle ça au moins de l'information, communication. La concertation ah... je trouve ça très dur. Et donc, là, on est dans un projet ou... Donc, on avait un ancien projet ah... que les gens connaissaient très bien. Il y a eu beaucoup d'informations. Il y avait aussi les ateliers, on faisait parler les gens, etc. » (Enquêté n° 3, Chef de projet renouvellement urbain d'Emmaüs Habitat, entretien du 6 avril 2017).

---

787 Dans l'entretien de l'enquêté n° 2 du 3 juillet 2014.

788 L'enquêté n° 1, entretien du 12 mars 2014.

IV-2.2. La démarche participative mise en œuvre par des experts de concertation avec le soutien de la ville de Montreuil

Avec la volonté, assez forte, de la ville de Montreuil, la démarche participative a été considérée comme importante depuis le début de l'élaboration du projet de rénovation urbaine du quartier de La Noue. Après avoir été retenu comme PRUS en 2006, le projet d'aménagement du quartier La Noue a pu s'accélérer, notamment dans le cadre du programme national de la rénovation urbaine. Le processus de concertation s'est déroulé en deux phases, de même que le projet d'aménagement qui passa les deux étapes de conception, celle de construction du schéma de principes et celle d'élaboration du projet concret des espaces extérieurs. De plus, dans la situation complexe de copropriété, des concertations ont séparément eu lieu, soit avec les habitants soit avec les seuls membres de l'AFUL. En tant que propriétaire de tous les espaces extérieurs, dont les parkings, l'AFUL avait naturellement une grande influence sur la décision du projet de rénovation urbaine de La Noue.

> *« [...], il y a un deuxième décideur. C'est l'AFUL. Rien ne peut se décider sans l'AFUL. [...], à La Noue, le processus de concertation y se fait envers les habitants et envers les membres de l'AFUL. Il y a vraiment un double processus de concertation à chaque fois. C'est vraiment la spécificité du quartier. C'est à chaque fois, c'est double »* (Enquêté n° 5, Chef de projet PRUS La Noue de la ville de Montreuil, entretien du 8 avril 2014).

La première phase de concertation s'est faite majoritairement avec les membres de l'AFUL de septembre 2010 à juin 2011. La ville de Montreuil a embauché un architecte, Dietmar Feichtinger, qui était déjà intervenu sur l'autre partie de la cité de La Noue à Bagnolet. En même temps, pour le processus de concertation, elle a aussi choisi un prestataire, la SDI (la Suite Dans les Idées), spécialiste de la démarche participative. La SDI a organisé des événements participatifs en animant 6 ateliers de copropriétaires, 2 arpentages[789] avec la présence de l'architecte au cœur du quartier et 2 réunions publiques en présence du maire et des élus de Montreuil[790]. Cette première phase a permis aux membres de l'AFUL d'adopter les principes du projet élaboré par l'architecte, tels que l'ouverture

---

[789] L'outil de concertation, mis en œuvre dans le processus de rénovation urbaine de La Noue à Montreuil. L'arpentage se déroule sous la forme de la promenade sur place pour découvrir un territoire et comprendre son projet urbain en échangeant des opinions des acteurs.

[790] « Montreuil (93) – quartier La Noue : accompagnement de la concertation autour du Projet de Rénovation Urbaine et Sociale », *La Suite Dans les Idées*, Site internet de la SDI, [en ligne], disponible sur : <http://www.la-sdi.net/fr/perm/6/references/7/accompagnement-strategique/62/montreuil-93-quartier-la-noue-accompagnement-de-la-concertation-autour-du-projet-de-renovation-urbaine-et-sociale>, (Consulté le 23 septembre 2018).

du quartier vers les espaces environnants, la redéfinition des espaces publics et privés, l'aménagement des circulations dans le quartier, etc. Pourtant, cette première démarche participative s'est focalisée sur la négociation entre la municipalité et l'AFUL sans considérer les attentes et les besoins réels des habitants, notamment des locataires ni ouvrir à d'autres habitants ce qu'il se passaient dans les réunions ou (et) les ateliers.

> *« [...], la Suite Dans les Idées [...] accompagnait la concertation de façon satisfaisante, clairement pour les services. Puis... plutôt accompagnait sur un volet de communication et pas sur un volet d'aide à la conception du projet et de transcription, d'inscription des attentes, des préoccupations des habitants dans le projet urbain »* (Enquêté n° 6, Responsable de l'Antenne de secteur La Noue-Clos français / Villiers-Barbusse, entretien du 8 avril 2014) ;
>
> *« [...], la première concertation a été importante mais a pas donné entièrement de satisfaction, en fait a manqué apparemment de visibilité pour les habitants »* (Enquêté n° 5, Chef de projet PRUS La Noue de la ville de Montreuil, entretien du 8 avril 2014) ;
>
> *« C'est [...] qu'on a vu cette première phase un peu plus privée, on va dire, avec les membres de l'AFUL pour arriver à un schéma qui soit partagé par, finalement, les propriétaires du terrain parce que... c'est, c'est, qu'il s'agit de l'AFUL, c'est vraiment les propriétaires »* (Enquêté n° 7, Chef de projet de concertation de Ville ouverte, entretien du 12 juin 2014).

La première phase de concertation n'a donc pas pu nourrir le projet de rénovation urbaine. Elle a contribué à faire le premier pas avec ceux qui ont le statut de décideurs, dont l'AFUL en décidant l'orientation principale du projet. Dans ce contexte, le PRUS de La Noue est entré dans la deuxième étape pour se concrétiser en 2012. Ainsi, l'agence HYL a été chargé en tant que paysagiste de concevoir des espaces extérieurs du quartier. Parallèlement, la ville de Montreuil a choisi un autre prestataire, l'agence Ville ouverte afin de lui confier la démarche de concertation. Donc, la deuxième phase de concertation a visé à préciser l'aménagement des espaces extérieurs du quartier en prenant en compte les avis et les souhaits des habitants. Pour la ville de Montreuil, cette nouvelle phase était comme un processus de concours des habitants avec les trois enjeux suivants[791] : « 1. Ne mettre personnes de côté (copropriétaires, locataires, associations, enfants), 2. Porter une attention particulière aux populations fragiles souvent éloignées des institutions, 3. Composer avec le « déjà-là » pour rénover sans bouleverser l'identité du quartier ». C'était vraiment le moment d'ouvrir la

[791] « Rénover les espaces extérieurs de La Noue : Montreuil (93) – de mars 2012 à mars 2013, Projet de renouvellement urbain », dans le page de références Concertation, *Ville ouverte*, Site internet de Ville ouverte, [en ligne], disponible sur : <http://www.ville-ouverte.com/references/concertation/renover-les-espaces-exterieurs-de-la-noue>, (Consulté le 8 octobre 2018).

concertation à tout le monde. Ainsi, il était nécessaire d'adopter une autre approche pour cette nouvelle phase de concertation par rapport à la première phase qui s'était déroulée de façon assez fermée. En ce sens, la ville de Montreuil a choisi l'agence *Ville ouverte* qui avait pris le parti d'« agir sur le terrain, au plus proche des habitants »[792]. L'enquêté n° 7, le chef de projet de concertation de *Ville ouverte*, a expliqué que *« le parti pris qu'on a choisi, c'était... vu qu'on devait élargir la concertation, c'est du moment. On va pas faire d'atelier en salle pour ça, on va déplacer les ateliers dans l'espace public »*. Dans ce cadre, l'agence *Ville ouverte* a aussi décidé de travailler avec OUP (Ouvroir d'Urbain Potentiel), le collectif d'artistes de Nantes, qui ont déjà fait de nombreuses interventions artistiques dans l'espace public pour interpeller les gens sur les espaces publics et les lieux dans lesquels ils vivent.

Dans un premier temps, *Ville ouverte* et OUP se sont focalisés sur la discussion avec des habitants à travers les trois outils, les entretiens avec les associations, les ateliers en pied d'immeuble et l'arpentage. Ils ont fait une trentaine d'entretiens avec les membres des associations du quartier, qui sont assez actifs sur la vie du quartier, afin de prendre la température sur le schéma de principes puis d'établir la stratégie de concertation. Ensuite, ils ont fait les ateliers à l'extérieur visant à élargir la concertation pour d'autres habitants considérés comme éloignés des institutions. Les quatre points d'atelier qui avaient stratégiquement été choisis par le chef de projet de Montreuil et l'antenne de secteur ont permis de favoriser la rencontre et l'interpellation des habitants. L'enquêté n° 7 s'est rappelé l'expérience de rencontre des habitants éloignés des institutions. *« On a pu parler à [...] peut-être une cinquantaine de personnes qui, du coup, n'avaient jamais participé à des réunions de concertation et... en avaient finalement... jamais eu le temps, le temps... l'envie, [...], de venir réagir, quoi »*. Lors des ateliers, des habitants ont exprimé à la fois leurs inquiétudes concernant des conditions actuelles du quartier et leurs attentes à propos du projet de rénovation urbaine. Par ailleurs, le collectif OUP a en même temps produit une série de bande dessinée au nom de la revue de la concertation. Cette revue avait pour objectif d'informer sur les événements et, notamment, de restituer le contenu des échanges avec les habitants rencontrés, dont la parole des habitants et des acteurs. En particulier, la forme de bande dessinée a pu contribuer à mobiliser les habitants en attirant leur intérêt grâce à des dessins, des lieux qu'ils fréquentaient et habitaient. Un jeune du quartier de La Noue a dit, « Cette bande dessinée est super. On a envie de la lire. En plus, on se reconnaît »[793]. De plus, la bande dessinée a permis de comprendre ce qu'il s'est passé dans le quartier en rénovation aux habitants du foyer des travailleurs étrangers, qui avaient souvent la difficulté pour lire le français. *« C'était quand on rencontrait les gens là-bas. Beaucoup me disaient, « moi, je sais pas lire », voilà, mais quand même, le dessin faisait que les gens reconnaissaient leur quartier en voyant les images pour dire,*

---

792 *Ibid.*

793 *Ibid.*

« voilà, je passe tout le temps ici » », a affirmé l'enquêté n° 7. Le troisième outil mis en œuvre dans le premier temps était l'arpentage qui avait déjà été adopté lors de la première phase de concertation avec les membres de l'AFUL. L'arpentage a offert une occasion de présenter *in situ* le schéma de principes aux habitants qui n'avaient pas précédemment été concertés. Lors de l'arpentage, tous les acteurs présents, dont les habitants, les élus, les services de la ville et les paysagistes, ont également pu échanger des opinions sur les problèmes constatés et sur les atouts du quartier[794]. Toutes les données recueillies dans ce premier temps de concertation ont été transmises à la ville et aux paysagistes, l'agence HYL, afin d'alimenter le programme de projet de l'espace extérieur du quartier.

L'agence de paysagistes HYL a travaillé pendant l'été de 2012 à partir des données recueillies dans le premier temps de concertation et a proposé les trois scénarios pour le projet d'aménagement de l'espace extérieur. Ensuite, le deuxième temps de concertation a commencé en septembre 2012. Pour cette fois-ci, l'agence *Ville ouverte* a décidé d'adopter la forme de l'atelier en salle visant à travailler profondément sur le projet concret. *« C'est-à-dire, ça nécessite d'être un p'tit peu calme, d'être en p'tit groupe, de pouvoir manipuler, prendre des stylos, discuter en groupe, etc. Donc, on a plutôt privilégié le format, atelier en salle »*, a témoigné l'enquêté n° 7. Les deux ateliers en salle se sont tenus en septembre 2012 afin de présenter les trois scénarios des paysagistes et recueillir les avis des habitants. Les remarques des habitants ont permis aux élus de choisir un scénario répondant mieux à leurs attentes auprès du PRUS La Noue[795]. Parallèlement, l'agence *Ville ouverte* et l'agence HYL ont organisé une visite de sites d'opérations similaires réalisés par HYL, la Caravelle à Villeneuve-la-Garenne et le parc François Mitterrand à Saint-Ouen. Cette visite pourrait permettre aux habitants d'imaginer leur futur quartier après la rénovation urbaine. La ville de Montreuil a choisi un scénario parmi trois et l'a présenté aux habitants en octobre 2012.

Au mois de décembre, le scénario retenu a fait l'objet de l'approfondissement du travail de HYL à travers plusieurs ateliers en salle. D'une part, le 6 décembre 2012, lors d'un atelier de concertation ouvert à tous, une trentaine d'habitants s'est rassemblée et ils ont discuté sur la taille et l'emplacement des terrains de jeux et du sport et sur la largeur et les matériaux de « l'espla-menade », l'axe piéton est-ouest. D'autre part, l'agence *Ville ouverte* a aussi organisé les deux ateliers destinés aux mineurs du quartier tels qu'un atelier avec les jeunes et qu'un atelier avec les enfants pour recueillir leurs avis sur le quartier, notamment le terrain du sport pour les jeunes et l'aire de jeux pour les enfants. De plus, les 5 rencontres informelles ont aussi été organisées au nom de « Rendez-vous en appartement »[796], chez des habitants qui invitaient d'autres habitants à venir discuter du projet.

---

794 La ville de Montreuil, « Concertation – PRUS La Noue », compte rendu de l'arpentage du 11 juin 2012.

795 La ville de Montreuil, « Concertation – PRUS La Noue », compte rendu des ateliers en septembre 2012.

796 Le témoignage du responsable de l'Antenne de secteur La Noue-Clos français / Villiers-Barbusse, lors de l'entretien du 8 avril 2014.

Par ailleurs, la ville de Montreuil a aussi intégré la carte interactive[797] dans la démarche participative du PRUS de La Noue depuis la première phase de concertation avec l'AFUL. Basé sur le technique numérique, ce système avait pour but de recueillir les avis des habitants qui pouvaient directement indiquer certaines propositions sur la carte. Pourtant, la pratique de la carte interactive resterait discutable :

> *« [...], la carte interactive a été très inégalement appropriée selon les habitants et que... voilà, il a une relation au numérique qui reste malgré tout fragile par certaines personnes. Du coup, ils vont avoir un usage mais y compris les jeunes habitants du quartier, ils vont plutôt avoir un usage de consommateur que de contributeur sur ce type de... Ils peuvent regarder des vidéos ou avoir leur facebook mais j'suis pas, j'suis pas sûr qu'ils aillent écrire sur la carte, sur le site de la ville, quelque chose quoi »* (Enquêté n° 6, Responsable de l'Antenne de secteur La Noue-Clos français / Villiers-Barbusse, entretien du 8 avril 2014).

IV-2.3. Une grande expérimentation de la participation des habitants dans le secteur pilote de régénération urbaine de Changsin-Sungin

Mis en œuvre avant la création de la loi de la régénération urbaine[798] en Corée du Sud, les projets de rénovation urbaine, tels que ceux de redéveloppement urbain, de reconstruction des logements et de *New town*, se sont focalisés sur l'amélioration de l'environnement physique en faisant table rase dans une logique économique. Ils ont ainsi produit de nombreux problèmes socio-urbains comme la difficulté de relogements des habitants existants, la disparition des communautés locales, l'augmentation excessive du prix des logements, etc. Ces problèmes ont souvent donné lieu à certaines situations conflictuelles dans le processus de rénovation urbaine. Par conséquent, avec le changement du paradigme, la régénération urbaine est apparue comme nouvelle forme de rénovation urbaine pouvant prendre en compte à la fois les aspects urbains et sociaux. En ce sens, la régénération urbaine se déroule dans le cadre de trois principes stratégiques : la régénération totale centrée sur les lieux, les habitants au milieu d'un processus de régénération et le soutien global du public[799]. Le deuxième principe renvoie à la participation des habitants, voire à la gouvernance coopérative.

---

[797] Ville de Montreuil, « Plan de rénovation urbaine – Quartier de La Noue », Site internet de carte interactive, [en ligne], disponible sur : <http://lanoue.montreuil.fr>, (Consulté le 10 octobre 2018).

[798] Loi spéciale nº 11868 sur l'activation et le soutien de la régénération urbaine du 4 décembre 2013, en vigueur du 5 décembre 2013.

[799] Voir la partie de I-3.4.b) Le changement de paradigme, vers la régénération urbaine.

Le changement plus important avec l'adoption de la politique de régénération urbaine est la mise en place d'un système de gouvernance sur place dans les secteurs concernés. Les situations conflictuelles apparues dans de nombreux projets de rénovation urbaine étaient apparemment dues à l'opposition entre les habitants approbateurs et les habitants opposants. Cependant, en établissant la stratégie de sortie de New town depuis 2012, la ville de Séoul a constaté que l'irresponsabilité de l'administration qui avait seulement regardé les situations conflictuelles sans y prendre part était aussi à l'origine de l'aggravation des problèmes socio-urbains produits dans le processus de rénovation urbaine. Ainsi, Elle a décidé de changer l'orientation de l'administration de rénovation urbaine. Il s'agissait d'un passage d'une administration irresponsable à une administration responsable pour tous les projets de rénovation pouvant directement toucher la vie des habitants[800]. Le résultat de ce changement administratif était la construction d'un système de gouvernance sur place qui serait un canal de communication entre l'administration et les habitants. Le centre de soutien de la régénération urbaine et le comité d'habitants se trouvent au milieu du système de gouvernance sur place[801].

Après la désignation du secteur pilote de la régénération urbaine de Changsin-Sungin en mai 2014, le centre de soutien de la régénération urbaine a été ouvert en juillet 2014. Il s'occupe des travaux sur place tels que l'identification des problèmes locaux, la médiation entre le secteur public et le secteur privé et la gestion des projets de renforcement de la capacité des habitants.

> *« Je pense d'abord que le plus important* (s'agissant du rôle du centre, ndlr) *est le rôle comme un bureau du chantier. De toute façon, c'est un projet de régénération urbaine démarré par la demande de l'administration. Donc, en tant que bureau sur place, il faudrait jouer le rôle d'écouter les opinions des habitants et de communiquer directement avec eux. Ainsi, on écoute souvent non seulement des choses concernant la régénération mais aussi des récits généraux sur ce secteur. [...]. Voilà, vous pouvez penser qu'on joue ce* rôle (comme un médiateur entre l'administration et les habitants, ndlr). *»* (Enquêté n° 14, Coordinatrice du centre de soutien de la régénération urbaine de Changsin-Sungin, entretien du 30 mars 2015).

Le comité d'habitants est une organisation qui recueille les opinions des habitants dans le processus de régénération urbaine et discute des questions locales avec l'administration et les experts. Dans le secteur de Changsin-Sungin, quatre comités ont été créés pour chaque *dong*[802] et le recrutement des membres a commencé en septembre 2014. Si le centre de soutien de régénération urbaine est la tour de contrôle du projet de régénération urbaine, le comité d'habitants deviendrait une plate-forme centrale de la participation durable même après la fin du projet.

---

800 J. Lee, 2016, p. 52.

801 Voir la figure 21. Le schéma du système de gouvernance sur place dans le processus du projet de régénération urbaine.

802 Le *dong* est l'unité administrative la plus petite en Corée du Sud. Il y a quatre *dong*s dans le secteur de Changsin-Sungin : Chansin 1 *dong*, Changsin 2 *dong*, Changsin 3 *dong* et Sungin 1 *dong*.

« Euh... dans le comité d'habitants, les habitants, on partage des informations sur l'avancement du projet et puis on organise certains groupes pour chaque petit projet. On ne les a pas nommés comme une commission (ou un atelier, ndlr) *du projet. Par exemple, si c'est un projet d'appui, un groupe, il s'appellerait le groupe de planification des espaces. Si le projet concerne la route, on organise un autre groupe pour que certains habitants qui s'y intéressent puissent discuter ce sujet en se réunissant à part. Donc, il y a des réunions comme ça pour chaque petit projet. [...]. En fait, la participation, c'est indispensable pour tous les projets* (dans le cadre de la régénération urbaine, ndlr)*. Pour tous les projets..., les habitants, ils devraient y participer. Donc, on organise à part des groupes des habitants pour chaque projet. »* (Enquêté n° 14, Coordinatrice du centre de soutien de la régénération urbaine de Changsin-Sungin, entretien du 3 août 2016).

Par ailleurs, afin de construire la structure de la régénération urbaine durable dirigée principalement par les habitants, la ville de Séoul a estimé qu'il était essentiel de renforcer la capacité des habitants ainsi que la mise en place d'un système de gouvernance sur place[803]. Le programme de formation a prioritairement été impulsé sous le nom de « lieu d'apprentissage du quartier » dans le cadre du renforcement de la capacité des habitants. Au début, ce programme s'est focalisé sur une formation pour faire comprendre la régénération urbaine et le secteur de Changsin-Sungin en organisant des ateliers. De même, il a créé certaines formations dont les habitants avaient besoin pour susciter leurs intérêts et participations. Commencé à partir de 2016, une formation sur l'économie sociale avait pour but de faire préparer l'autosuffisance ou l'autogestion des habitants et puis des formations, telles que la gestion des équipements à usage commun des habitants et la création d'entreprises (ou de start-up), qui pourraient aider à l'autosuffisance réelle ont aussi été créées en 2017[804].

« En gros, le lieu d'apprentissage du quartier charge des formations concernant la compréhension générale de la régénération urbaine, de l'économie sociale, etc. [...]. De plus, lors de la création des formations, on crée exprès certaines formations auxquelles les habitants peuvent s'intéresser. Soit un cours de réparation du logement soit... un programme de visite... Je crois que c'est pareil dans les autres secteurs de régénération, la formation... c'est le moyen le plus simple de faire participer les habitants. Donc, on a créé des formations qui ne sont pas si difficiles et dont, d'habitude, les habitants ont besoin. » (Enquêté n° 14, Coordinatrice du centre de soutien de la régénération urbaine de Changsin-Sungin, entretien du 3 août 2016).

---

803 Séoul (ville de), 2018, p. 5.

804 *Ibid*.

D'autre part, le programme de concours des habitants est l'autre axe du renforcement de la capacité des habitants. Ce programme vise à soutenir et encourager les petits projets proposés, exécutés et gérés par les habitants. Il s'agit d'une activité qui permettrait aux habitants de découvrir ensemble des situations et des questions actuelles du quartier et de réfléchir ensemble pour trouver des solutions. Par conséquent, les expériences de gestion des petits projets formeraient les habitants ayant la capacité citoyenne pour une forte participation à la gestion de leur quartier.

> *« Le programme de concours des habitants... c'est un projet de planifier et réaliser eux-mêmes ce que les habitants, comme moi et mes voisins de côté, peuvent faire pour vivre ensemble. Par exemple, [...], il y a un espace... un espace vide. Pour bien l'utiliser, les habitants peuvent proposer et planifier un programme. C'est pas une décision par le haut, c'est plutôt un projet réfléchi par le bas pour qu'on puisse revitaliser le quartier et la communauté locale. Ainsi, le budget est assez faible. [...]. On travaille avec environ deux ou trois millions de wons* (équivalant à 1 500 ou 2 350 euros, ndlr) *par équipe. Donc... on gère et règle le budget... et on réfléchit certaines choses avec des voisins... C'est comme ça, les petits projets sont lancés. [...], c'est pas de grand projet, en tant qu'outils pouvant revitaliser la communauté locale d'en bas, nous* (centre de soutien de la régénération urbaine, ndlr) *lançons les projet de concours des habitants. »* (Enquêté n° 14, Coordinatrice du centre de soutien de la régénération urbaine de Changsin-Sungin, entretien du 30 mars 2015).

Le moteur important de la régénération urbaine est la participation active et durable des habitants locaux. En ce sens, il est indispensable d'établir une stratégie visant à renforcer la capacité citoyenne des habitants. Commencé sous cette hypothèse, le projet de régénération urbaine en est encore à ses balbutiements. Ainsi, le résultat de la démarche participative appliquée est aussi inconnu. En effet, dans le secteur de Changsin-Sungin, des erreurs telles que l'écart entre les attentes des habitants et le résultat de certains projets de concours sont découverts au fur et à mesure de l'avancement du projet de régénération urbaine.

> *« Jusqu'à présent, le projet est dirigé par le secteur public. Après quelque temps, le projet pourrait s'avancer sans problème en renforçant la capacité des habitants pour faire eux-mêmes quelque chose... J'ai pas encore vu ça, mais... Ça fera dix ans, [...], qu'on pourrait voir certains résultats de la participation des habitants ou* (des activités, ndlr) *de l'organisation des habitants. »* (Enquêté n° 16, Directeur du centre de recherche pour la régénération urbaine de SI (Seoul Institute), entretien du 15 juillet 2016).

IV-2.4. La participation formelle et symbolique pour avancer le projet de reconstruction de *danji* nº 7 de Godeok

En Corée du Sud, la participation des habitants a pour la première fois été institutionnalisée sous la forme de lecture publique, d'affichage officiel et d'audience publique lors de la réforme de la loi de l'urbanisme en 1981. Dès lors, ces outils participatifs sont imposés dans le processus opérationnel de tous les types de projet urbain. Pourtant, ils étaient souvent gérés de façon unilatérale par l'administration ou les professionnels. De plus, le moment de leur application était aussi décidé par le haut. Dans ce sens, la participation des habitants n'a pas été considérée comme une communication mutuelle entre les usagers et les décideurs mais plutôt comme une information offerte, unilatérale. Une vingtaine d'années plus tard, ces problèmes ont été complétés avec un nouveau dispositif juridique, dit loi sur l'amélioration urbaine[805]. Cette loi, promulguée en 2003, a renforcé les outils adoptés en 1981 et les critères de consentement des habitants dans la procédure du projet de rénovation urbaine. Dans le même temps, les mesures de stabilité résidentielle des habitants, notamment des locataires ont été engagées lors de l'établissement du plan de base de l'amélioration urbaine. Cependant, ces règles étaient souvent considérées comme un moyen minimum de contrôler les projets de rénovation contre la volonté des habitants plutôt que comme des dispositifs assurant leur participation active[806]. Lors d'un projet de reconstruction des logements, la participation des habitants est mise en place dans ce cadre institutionnel.

Le projet de reconstruction des logements de *danji* nº 7 de Godeok a naturellement fait l'objet d'un processus participatif à travers la lecture publique. D'une part, lors de la planification d'un projet de reconstruction à l'étape de préparation, « pour planifier ou modifier le projet de rénovation, le planificateur (maire de l'arrondissement, ndlr) du projet de rénovation doit informer les habitants par écrit et puis écouter les opinions par le biais de la réunion d'explication et de la lecture publique durant plus de 30 jours »[807]. Comme l'indique la loi, afin d'obtenir la permission du projet de reconstruction, « le maire de la ville doit mettre à la lecture publique une copie de documents concernés pendant plus de 14 jours » [808].

Par ailleurs, les décisions importantes concernant l'avancement du projet de reconstruction et la gestion du syndicat d'habitants sont prises avec le consentement de ses membres lors de l'assemblée générale du syndicat. Le syndicat d'habitants est une organisation créée en vertu de la loi

---

805 Loi nº 6852 sur l'entretien et l'amélioration des zones urbaines et des conditions d'habitation du 30 décembre 2002, en vigueur du 1er juillet 2003

806 S. Han, 2007, p. 37.

807 L'article 15 de la loi nº 6852.

808 L'article 56 de la loi nº 6852.

sur l'amélioration urbaine pour exécuter le projet. Étant donné que les seuls propriétaires fonciers du site de projet peuvent s'affilier au syndicat, le syndicat est le principal acteur bénéficiant des grands intérêts immobiliers. En tant que maître d'ouvrage, il approuve toutes les étapes du projet passant de la création du syndicat à la liquidation et à la dissolution du syndicat.

> *« On a organisé plusieurs assemblées générales... parce qu'il faut le faire chaque fois qu'il y a des choses* (à décider, ndlr)*. Ah... certains sont importants, comme l'assemblée générale inaugurale du syndicat... Tout au début, il y avait l'assemblée générale inaugurale du comité pour l'impulsion du projet puis l'assemblée générale inaugurale du syndicat. Ensuite, que le plan soit modifié ou non, l'assemblée générale de permission du projet... Après cela, l'assemblée générale de gestion-disposition en dernier. Entre étapes, il y a aussi des assemblées générales spéciales... C'est un cas spécial pour nous... Lors de l'assemblée générale inaugurale du syndicat, il faut obtenir un consentement des membres sur... il y a des gens qui s'opposent ou qui donnent leur approbation au projet de reconstruction. 100 % des membres, tous les membres ont consenti à la création du syndicat. C'était 100 %. »* (Enquêté n° 23, Habitant, président du syndicat de reconstruction du *danji* nº 7 de Godeok, entretien du 3 septembre 2015).

Dans le cadre de la loi sur l'amélioration urbaine, le projet de rénovation urbaine commence par la proposition des habitants. Après avoir examiné la pertinence de leur proposition, la ville a désigné la zone de rénovation urbaine. A partir de ce moment, le projet de rénovation peut démarrer en créant le syndicat. Même si le point de départ était une proposition des habitants, leur intérêt principal n'était pas axé sur l'amélioration de l'environnement résidentiel mais plutôt sur la possibilité de l'augmentation de valeur immobilière après le projet. En outre, l'affiliation au syndicat est uniquement ouverte aux propriétaires de terrains et les locataires n'ont aucun droit de donner certaines opinions sur le projet de rénovation. Ainsi, la plupart des membres syndicaux ayant la même attente vis-à-vis du projet exercent leur droit, seulement avec le consentement par écrit, sans participer aux assemblées générales du syndicat. Par conséquent, malgré le renforcement des outils participatifs par la loi sur l'amélioration urbaine, la participation des habitants est seulement devenue un outil, formel ou symbolique, pour faire avancer le projet de rénovation urbaine à l'étape suivante.

> *« [...], il y a le consentement par écrit. On dit souvent, « je peux pas participer* (à l'assemblée générale, ndlr)*, j'suis occupé, j'suis en province... Donc, je peux pas participer mais je lis le contenu, le contenu des documents... ». En général, le syndicat envoie aux habitants tous les documents concernant le thème de l'assemblée. Donc, on lit les documents puis s'il y a pas de problème, on se met d'accord. [...]. Par exemple, s'il y a cinquante personnes qui participent parmi cent personnes au total et cinquante personnes qui ne participent pas, ces dernières peuvent se mettre d'accord à travers le consentement par écrit.*

Ainsi, on compte comme 100 % de consentement, dans ce cas. » (Enquêté n° 21, Chef de projet de l'UFEC pour la reconstruction des logements du *danji* nº 7 de KNHC de Godeok, entretien du 15 juillet 2015).

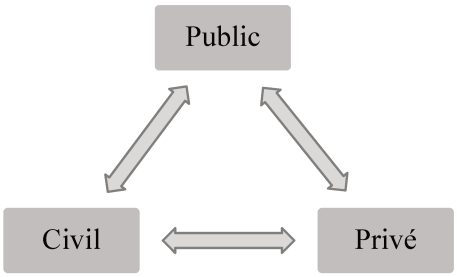
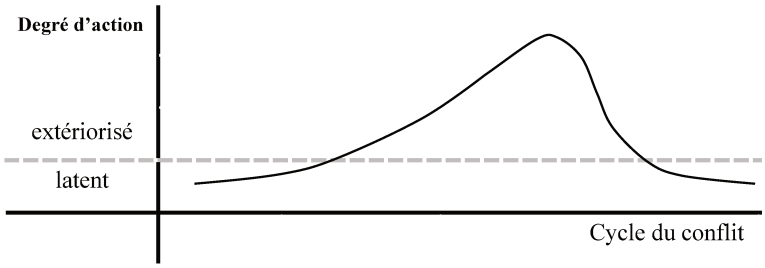
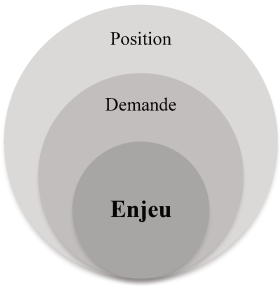
« La plupart des gens ne s'intéressent pas à la conception architecturale, qu'elle soit bonne ou mauvaise. Enfin, car ils se demandent souvent combien ils doivent payer pour les frais supplémentaires, ils s'intéressent seulement à la faisabilité du projet dans le cadre économique. Ainsi, pour les habitants, la participation à l'assemblée générale, notamment pour sélectionner le plan architectural, n'est pas vraiment importante. [...]. Même si une conception est meilleure pour améliorer l'environnement résidentiel, s'il y a pas de faisabilité économique, les habitants... ils peuvent pas choisir cette conception. Donc, en fait... en tant que représentant, le syndicat est responsable de contrôler la chose concernant la faisabilité. Ainsi, les habitants ne s'intéressent pas à ce travail (comme la sélection de l'architecte lors de l'assemblée, ndlr). *»* (Enquêté n° 22, CM (Construction Manager) de rénovation urbaine, entretien du 2 septembre 2015).

IV-3. Les analyses sur les conflits et les démarches participatives dans chacun des terrains

IV-3.1. La construction du cadre d'analyse et des critères

Afin de faire une analyse comparative des situations conflictuelles et de la démarche participative au sein des opérations de rénovation urbaine dans de différents contextes, il est d'abord nécessaire de construire le cadre et les critères. Pour ce qui est des situations conflictuelles, dans le chapitre I, nous avons appréhendé de nombreuses notions de conflit utilisées et appliquées dans divers domaines de sciences humaines. Ensuite, la catégorisation des conflits a été faite en s'appuyant sur les trois éléments principaux : acteurs, actions et enjeux. Ces trois éléments se subdivisent en neuf types (trois types d'acteurs, trois types d'actions et trois types d'enjeux).

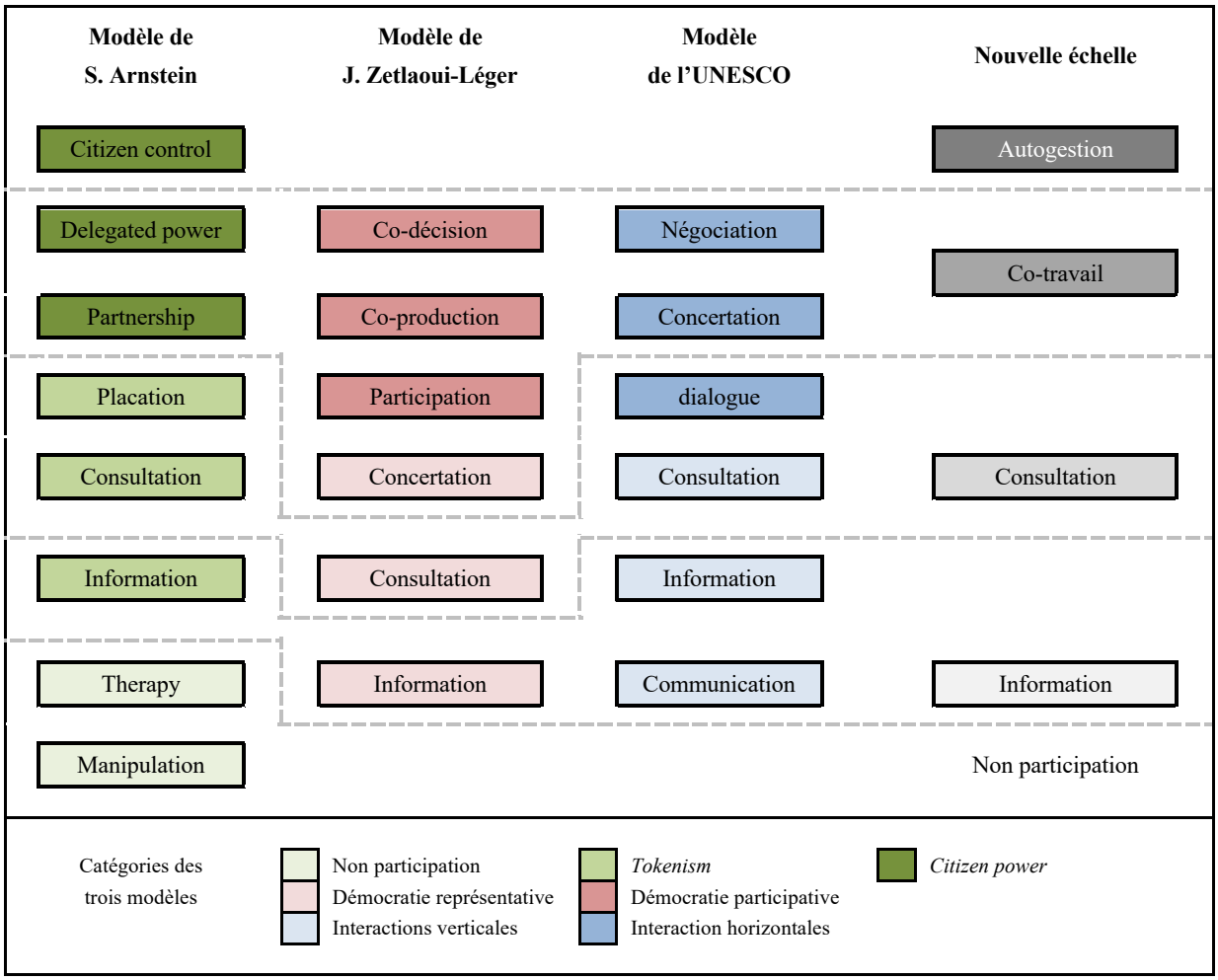
Tableau 17. Schémas des critères d'analyse des conflits urbains

Éléments	Types	Schéma
Acteurs	Secteur public	
	Secteur privé	
	Secteur civil	
Actions (degré d'intensité)	Argumentation	
	Pression	
	Confrontation	
Enjeux	Économiques	
	Environnementaux	
	Sociaux	

Source : D'après P. Villeneuve et al., 2009, p. 3 et PCSD, 2005, pp. 51-56.

Le schéma de relation des acteurs sert à appréhender des relations dynamiques entre les acteurs du conflit. Il peut clarifier à la fois les acteurs du conflit et le rapport de force entre eux au sein d'une situation conflictuelle. Ensuite, le conflit a aussi un cycle de vie comme un être vivant. Ainsi, au fil du temps, il évolue à travers divers niveaux d'intensité du conflit en passant de la tension à l'éclatement de confrontation. Le graphe de cycle du conflit permettra de comprendre à quel moment l'intensité du conflit augmente ou diminue. Le schéma en « forme d'oignon » (Tableau 17) est choisi afin de comprendre la situation conflictuelle globale et de trouver un point de départ de la résolution du conflit en analysant respectivement la position, la demande et les enjeux, selon les acteurs. Cette analyse permettra de comprendre la position manifestée par les acteurs, mais aussi la nature de l'enjeu, parfois occulté. Il s'agit d'un processus cherchant à trouver un intérêt commun des acteurs pour gérer et résoudre les situations conflictuelles.

Tableau 18. Schéma de comparaison des modèles de participation



D'autre part, en ce qui concerne la participation des habitants, une nouvelle échelle de participation se constitue à partir des éléments choisis et simplifiés à la suite de l'analyse des modèles

de participation que nous avons appréhendés dans le chapitre II : trois modèles de S. Arnstein, de J. Zetlaoui-Léger et de l'UNESCO, proposé par J.-E. Beuret. La compréhension de la nature de chaque niveau des trois modèles de participation a permis de construire une nouvelle échelle de participation. De fait, chaque modèle de participation a ses propres mots dédiés à la distinction des degrés de participation (Tableau 18) : l'échelle de la participation citoyenne de S. Arnstein en huit niveaux et les deux modèles de J. Zetlaoui-Léger et de l'UNESCO, respectivement, en six niveaux. Cependant, certains niveaux qui reposent sur principes similaires peuvent se distinguer par des petites nuances. Par exemple, dans l'échelle de S. Arnstein, la consultation et la réassurance (*placation*) se situent respectivement aux quatrièmes et cinquièmes niveaux dans la catégorie de *Tokenisme*. Au niveau de la consultation, les citoyens peuvent proposer certaines choses mais leurs propositions ou attentes ne sont pas assurées d'être prises en considération. De même, la réassurance permet aux citoyens de donner des conseils et de faire des propositions mais seuls ceux qui ont le pouvoir peuvent juger de leur faisabilité et de leur acceptabilité. En outre, bien que le même terme soit utilisé, la position peut varier en raison de différentes interprétations. La concertation se définit soit comme une forme renouvelée de consultation, soit comme un partage de décision, ce qui implique la négociation pour obtenir un consentement entre les acteurs ayant des intérêts différents[809]. En effet, la concertation se situe au niveau de la catégorie « Démocratie représentative ». Celle-ci signifie une relativement faible participation dans le modèle de J. Zetlaoui-Léger mais, par contre, dans celui de l'UNESCO, elle se situe au cinquième rang sur six niveaux au total. Dans ce contexte, nous avons donc créé une nouvelle échelle simplifiée et claire afin de réduire la confusion causée par la différence d'interprétation et l'ambiguïté des notions. Ainsi, le processus d'offre unilatérale des informations par ceux qui ont le pouvoir est défini comme le niveau de « l'information ». Le processus dans lequel les citoyens ont le droit de donner les opinions ou conseils mais la prise en considération de ces opinions est incertaine se situe au niveau de la « consultation ». Puis, le niveau du « co-travail » se caractérise par le fait que les conseils ou suggestions discutés avec les citoyens influencent assez fortement le processus décisionnel en les considérant comme les acteurs à part entière. Ensuite, le cas où les citoyens disposent d'un pouvoir autonome de décision tout au long du processus, de l'initiative à la gestion en passant par l'élaboration, sera défini comme « l'autogestion ». Ce concept doit être distingué de celui de « co-travail ». Il s'agit d'une différence entre deux préfixes, « auto- » et « co- ».

Encadré nº 2. La notion complexe de l'autogestion et la distinction avec la participation à partir de l'histoire

L'autogestion est un mot composé du grec « *autos* » et du latin « *gestio* ». Il s'agit littéralement d'une gestion par soi-même. Elle se définit comme un système dans lequel un groupe de gens prend en main ses propres affaires dans

809 J.-E. Beuret, 2012/1, p. 84.

un sens historique et aussi comme une forme de socialisme alternatif au socialisme centralisé et dominé par un parti de type communiste dans un sens politique des années 1960 - 1970.

Apparue dans le courant de mouvement ouvrier au cours du XIX^{ème} siècle, l'idée d'autogestion a commencé à se développer et se diffuser en Europe et à travers le monde entier depuis le début du XX^{ème} siècle. Le terme de l'autogestion a été mis en œuvre dans diverses expériences et références : proudhonisme, anarchosyndicalisme, socialisme yougoslave, conseillisme, etc. En particulier, en France, de nombreuses organisations de gauche ont accepté ce terme en l'associant à l'idéologie socialiste : « le socialisme doit être l'œuvre des travailleurs eux-mêmes » pour la tradition du mouvement ouvrier. En tant que notion emblématique dans les années 1970, l'autogestion a été considérée comme un modèle politique visant à dénoncer le centralisme de l'État et des partis et à valoriser les courants anti-autoritaires et égalitaires de l'après 1968. Par ailleurs, la participation s'est développée et s'est incarnée dans le cadre du gaullisme après la Seconde Guerre mondiale. Elle avait pour but à la fois de moderniser l'association du Capital et du Travail à la gestion de l'économie et de s'opposer à l'influence du Parti communiste en faisant contrepoids à l'idéologie de la lutte de classes. Après l'échec du référendum pour la réforme des institutions en 1969 et la démission du président C. de Gaulle, l'idée de participation est identifiée comme un principe politique de gauche.

Dans les années 1980, alors que la participation a commencé à s'institutionnaliser en tant que composante de la démocratie participative, alternative à la démocratie représentative, l'autogestion a été progressivement dévalorisée comme idéal de transformation sociale et politique. Pourtant, le concept de l'autogestion inspire encore des expérimentations dans le cadre des alternatives à la représentation du système politique de la société contemporaine.

Source : H. Hatzfeld, « Autogestion », in I. Casillo avec R. Barbier, L. Blondiaux, F. Chateauraynaud, J-M. Fourniau, R. Lefebvre, C. Neveu et D. Salles (dir.), *Dictionnaire critique et interdisciplinaire de la participation*, Paris, GIS Démocratie et Participation, 2013, [en ligne], disponible sur : <http://www.participation-et-democratie.fr/fr/dico/autogestion>, (Consulté le 12 janvier 2019).

Par ailleurs, le projet de rénovation urbaine se déroule en général selon un processus assez complexe et de long terme, en passant de l'étape d'initiative jusqu'à la fin des travaux. Dans ce processus, de nombreuses situations conflictuelles peuvent se manifester sous différentes formes et niveaux d'intensité, et ce avec diverses raisons à chacune des étapes. De même, divers dispositifs de participation appropriés à chaque étape sont aussi mis en place pour le bon déroulement du projet de rénovation urbaine. C'est la raison pour laquelle la place laissée à la participation lors des différentes étapes de mise en œuvre des projets de rénovation urbaine constitue des critères à analyser pour les études comparatives sur les conflits et la participation. Le détail des étapes et des processus varie d'un pays à l'autre mais le processus de la rénovation urbaine pourrait se résumer en quatre étapes d'après certains chercheurs[810] : Initiative et décision - Élaboration (des plans) - Exécution (des travaux) - Fin

[810] D'après la matrice de participation, proposée par Nick Wates, le processus décompose ainsi : « *Initiate* – *Plan* – *Implement* – *Maintain* ». (N. Wates, 2000, p. 10.) ; Dans le cadre d'analyse de conflits liés à la rénovation urbaine de Seulki Lee, ont retrouvé étalement 4 phases : « Planification de rénovation urbaine – Exécution I (élaboration des plans architecturaux et urbains) – Exécution II (travaux) – Fin des travaux » (S. Lee et al., 2009, p. 82.) ; Selon l'étude

des travaux (Évaluation et maintenance). Ce processus de la rénovation urbaine est donc intégré à la fois dans le graphe de cycle du conflit et dans la nouvelle échelle de participation. Le cadre de l'analyse comparative est donc construit par le croisement des critères concernant d'un côté le conflit (Tableau 19) et la participation (Tableau 20) et de l'autre le processus de rénovation.

Tableau 19. Cadre d'analyse des situations conflictuelles au sein de la rénovation urbaine

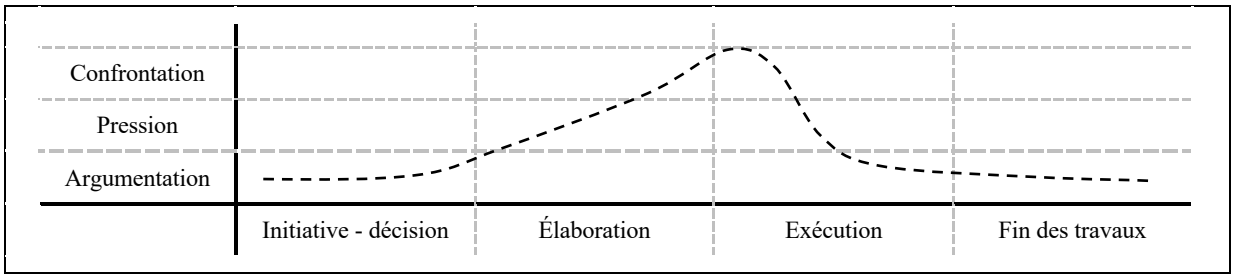


Tableau 20. Cadre d'analyse de la participation des habitants au sein de la rénovation urbaine

	Initiative - décision	Élaboration	Exécution	Fin des travaux
Autogestion				
Co-travail				
Consultation				
Information				

IV-3.2. L'analyse des situations conflictuelles et les caractéristiques observées

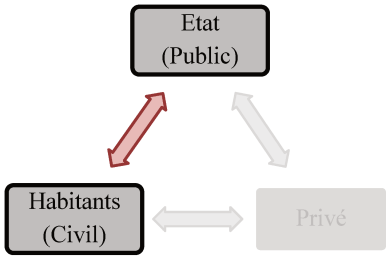
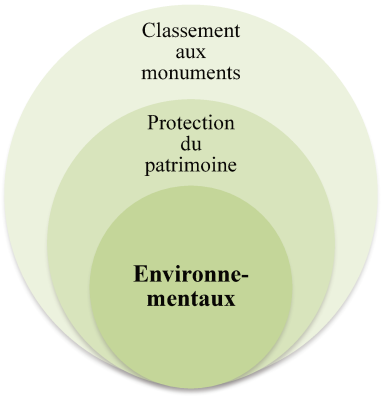
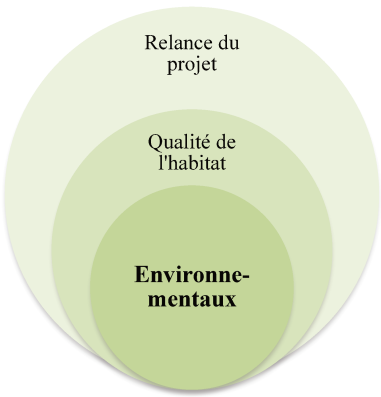
Ayant été géré par le bailleur, Emmaüs habitat depuis les années 1990, le projet de rénovation urbaine du quartier de l'Etoile à Bobigny a commencé à être accéléré dans le cadre du PNRU avec la signature de la convention ANRU en 2007. Après trois ans d'élaboration architecturale et urbanistique, le projet retenu aurait pu répondre aux attentes des habitants qui, depuis longtemps, avaient souffert des inconforts en raison de l'habitat vétuste et démodé. Pourtant, le permis de démolir, déposé en février 2010 pour une première démolition pouvant déclencher les travaux, a été refusé suite à avis défavorable de l'ABF car « le projet a été jugé si attentatoire à cet ensemble labellisé patrimoine du XXe siècle depuis 2008 »[811]. De plus, le 21 avril 2010, le ministre de la culture a engagé une instance de classement au titre des monuments historiques. Tout le processus du projet de

comparative de Hognyeol Kim, le phasage est le suivant : « Initiative – Planification – Élaboration – Exécution – Gestion et entretien ». (H. Kim et S. Jo, 2015, p. 133.)

811 V. Veschambre, « "Défense de l'habitat social" *versus* "patrimoine" : Deux registres d'argumentation contre les démolitions qui ne convergent pas », In : D. Desponds et al. (dir.), 2014, p. 75.

rénovation urbaine de la cité de l'Etoile a donc été arrêté. Cette décision du gouvernement a réveillé la situation conflictuelle au sein de l'opération de rénovation urbaine.

Tableau 21. Analyse des acteurs et des enjeux du conflit dans le cas du quartier de l'Etoile à Bobigny

Acteurs	Enjeux	
	Public	Civil
		

Les acteurs principaux du conflit étaient les habitants (pour l'essentiel des locataires) et le gouvernement central qui a le pouvoir le plus important dans la décision politique. Du côté de l'État, le ministre de la Culture a tenté de faire aboutir le long processus[812] de mise en valeur patrimoniale résultant de la double valeur, socio-historique et artistique, de la cité de l'Etoile. Par contre, les habitants n'avaient aucun intérêt à la patrimonialisation de leur ensemble d'habitat mais voulaient d'abord améliorer la qualité de leur habitat à travers la relance du projet de rénovation urbaine : « Je l'aime mon quartier, j'y ai toujours vécu. Tout ce que je demande, c'est que ça change. On n'a pas besoin d'un classement, juste d'appartements décents »[813].

Les habitants sont d'emblée entrés en résistance contre l'État après une réunion, organisée le 27 avril 2010, où fut annoncé au public que le projet avait été bloqué par la décision du ministère de la Culture. Les habitants ont fait connaître leur position commune par le lancement d'une pétition à l'attention du ministre de la Culture, proposé et géré par l'association des habitants, *La Table Ronde*. En parallèle, ils ont exprimé leur déception dans le clip « Ghetto historique »[814], réalisé par le rappeur

---

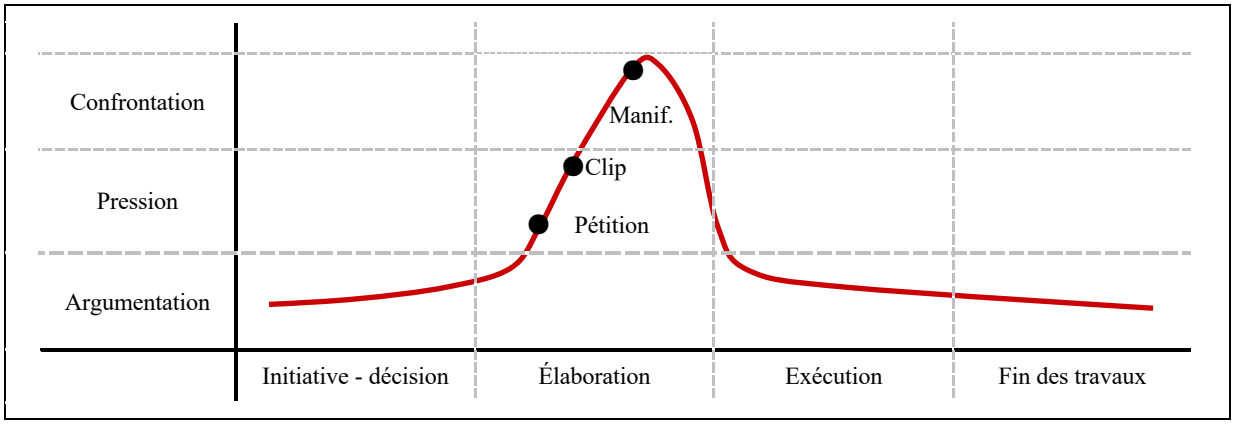
812 R. Klein (dir.), 2014, pp. 116-120 ; Voir une partie précédente, IV. 1-1. La tension entre l'État et les habitants, provoquée suite à la reconnaissance patrimoniale de la cité de l'Etoile.

813 « Un monument historique cette cité ? », *Le Parisien*, Journal, le 3 octobre 2010, [en ligne], disponible sur : <http://www.leparisien.fr/yvelines-78/un-monument-historique-cette-cite-03-10-2010-1092827.php>, (Consulté le 21 juin 2018).

814 Jock'R Jock, « Ghetto historique : Jock'R et les habitants de l'Etoile », septembre 2010, [en ligne], disponible sur : <http://www.dailymotion.com/video/xerjt6_ghetto-historique-jock-r-et-les-hab_music>, (Consulté le 13 mars 2014).

Jock'R et financé par Emmaüs Habitat, dans lequel certains d'entre eux avaient participé pour raconter la vie à l'Etoile. Ces deux actions consécutives à la décision du gouvernement sont catégorisées par le critère de « Pression » (Tableau 22). De plus, le 2 octobre 2010, leurs plaintes se sont également manifestées par une action physique. Certains habitants ont bloqué les six entrées du quartier avec des banderoles sur lesquelles figurait « Ghetto historique » et, ont symboliquement fait payer les visiteurs pour entrer dans la cité en leur faisant signer une pétition[815]. Après l'adoption d'un nouveau projet de rénovation urbaine, élaboré pendant un an et demi, et la décision de relance du projet, la situation conflictuelle dans le quartier de l'Etoile a commencé à s'atténuer progressivement.

Tableau 22. Analyse des actions du conflit dans le cas du quartier de l'Etoile à Bobigny



Les situations conflictuelles dans le quartier de La Noue ont quant à elles pris deux aspects. Une situation conflictuelle entre les habitants et l'AFUL a concerné l'insuffisance de gestion des espaces extérieurs et des parkings. L'autre a été une opposition entre la ville et les habitants copropriétaire autour de la question de l'indemnisation des espaces cédés à la ville. Ayant été créée pour gérer les espaces verts, les parkings et les réseaux divers du quartier au moment de la construction du quartier de La Noue, l'AFUL semble aujourd'hui avoir perdu son rôle de gestionnaire depuis de nombreuses années. En effet, de nombreux habitants souffraient de la dégradation des espaces, en particulier les parkings, qui appartiennent à l'AFUL. De plus, même si les habitants ont cotisé pour l'entretien de ces espaces, la gestion de l'AFUL était jugée comme insuffisante par eux. Face à ce constat, la ville de Montreuil a lancé le « PRUS La Noue » dans lequel la dissolution de l'AFUL était inscrite comme un principe incontournable. La dissolution de l'AFUL et la cession des espaces à la ville étaient considérées comme un préalable afin de candidater au PNRU et de bénéficier de subventions publiques[816]. En 2015, l'AFUL a finalement cédé des espaces extérieurs pour un euro

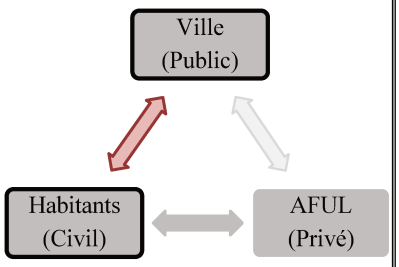
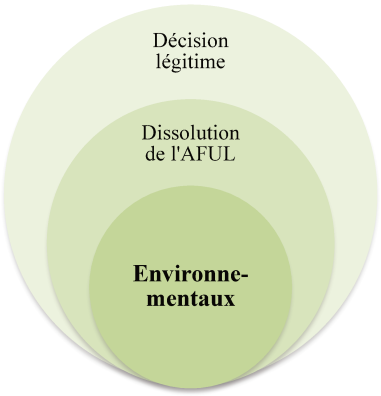
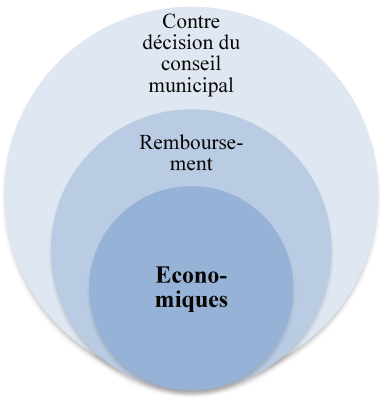
[815] « Un monument historique cette cité ? », *Le Parisien*, Journal, le 3 octobre 2010, [en ligne], disponible sur : <http://www.leparisien.fr/yvelines-78/un-monument-historique-cette-cite-03-10-2010-1092827.php>, (Consulté le 21 juin 2018).

[816] Le PRUS a été conclu avec l'ANRU en décembre 2011.

symbolique à la ville de Montreuil et les travaux de première tranche du PRUS ont commencé. Une situation conflictuelle est alors apparue en raison du problème d'indemnisation des espaces cédés. Une représentant des copropriétaires de la résidence Horizon 90 a déposé un recours pour excès de pouvoir contre une délibération votée au conseil municipal en septembre 2016 :

> « Nous avons dû nous mobiliser pour obtenir une promesse de remboursement. Le 15 juin 2016, monsieur Le Chéquer (Gaylord Le Chéquer, président de l'AFUL et maire adjoint délégué à l'urbanisme, ndlr) a présenté une première délibération en conseil municipal affirmant que l'AFUL s'était mise d'accord en assemblée générale sur le montant que la ville devait lui restituer. Or, notre assemblée ne s'est réunie que deux semaines plus tard ! Et les copropriétaires ont contesté le montant. Suite à cela, il a présenté une nouvelle délibération le 28 septembre sans faire part aux conseillers municipaux de nos réserves »[817].

Tableau 23. Analyse des acteurs et des enjeux du conflit dans le cas du quartier de La Noue à Montreuil

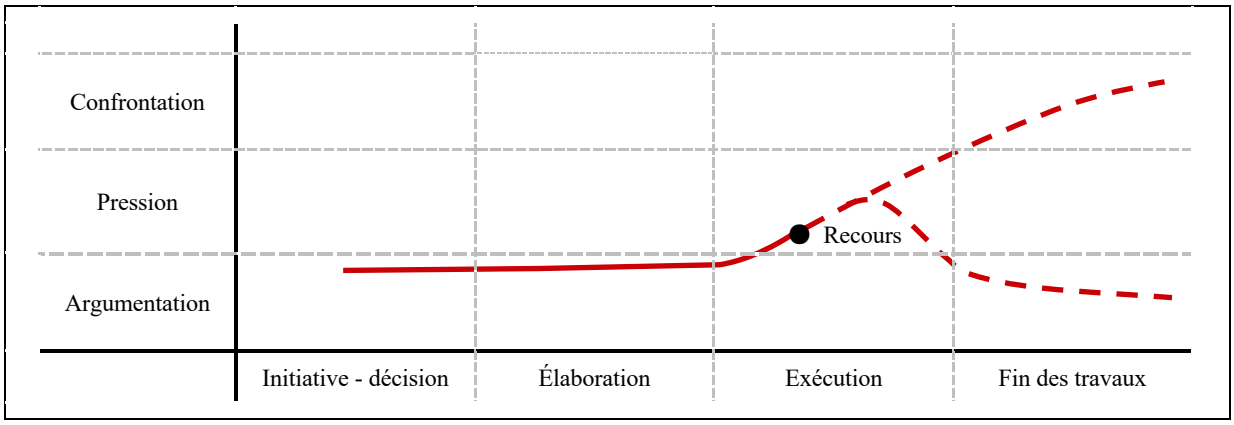
Acteurs	Enjeux	
	Public	Civil
		

La situation conflictuelle en matière de gestion des espaces extérieurs pouvait se résoudre car la plupart de ces espaces ont été cédés à la ville et le projet de rénovation urbaine a porté sur l'aménagement de ces espaces dans le cadre du PNRU. D'autre part, le conflit entre la ville de Montreuil et certains copropriétaires a résulté de l'opacité du processus décisionnel au sein de l'AFUL et de la méfiance des copropriétaires à l'égard du système représentatif. En effet, il est naturel que les individus en tant que copropriétaires veuillent défendre leur propriété. De même, du point de vue de la ville, la cession des espaces est indispensable pour permettre le lancement du projet de rénovation urbaine financé par l'argent public de l'ANRU. Cependant, le problème des parkings qui

[817] Hélène Haus, « Montreuil : les copropriétaires de la Noue réclament des comptes à la ville », *Le Parisien*, Journal, le 19 avril 2017, [en ligne], disponible sur : <http://www.leparisien.fr/montreuil-93100/montreuil-les-coproprietaires-de-la-noue-reclament-des-comptes-a-la-ville-19-04-2017-6868431.php>, (Consulté le 15 octobre 2018).

appartiennent à l'AFUL rend encore difficile la dissolution de cette association. En rappelant que la cession des espaces à la ville a permis le déblocage du PRUS, il faudrait trouver une solution pour dissoudre l'AFUL avant le lancement de la deuxième tranche du projet de rénovation urbaine au sein du NPNRU[818]. Sinon, ce genre de conflit pourrait se répéter.

Tableau 24. Analyse des actions du conflit dans le cas du quartier de La Noue à Montreuil



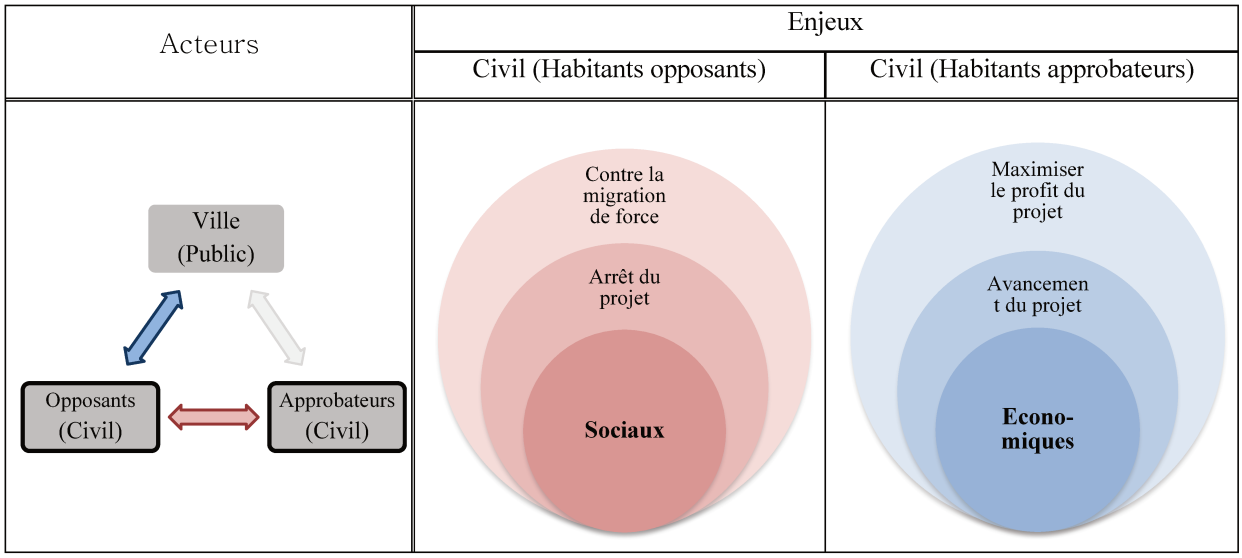
Les situations conflictuelles du secteur de Changsin-Sungin sont instantanément apparues juste après la désignation pour le troisième *New town* en 2007. Avec les petits entrepreneurs et commerçants du secteur, les habitants opposants ont demandé à la ville de Séoul l'annulation de la désignation de *New town* et aussi tenté d'entraver l'élaboration du projet de *New town*. D'autre part, les habitants approbateurs ont également tenté d'influencer le processus d'élaboration du projet afin de maximiser l'intérêt du développement de *New town*. Dans cette situation, la municipalité de Jongno-*gu* (arrondissement) a organisé un comité de projet de *New town* afin d'en assurer le bon déroulement. Pour cela, furent sélectionnés les représentants de chacun des deux côtés, les habitants opposants et approbateurs[819]. Pourtant, le comité de projet n'a pas pu fonctionner car les habitants opposants voulaient par principe arrêter le projet de *New town* lui-même. En créant le « comité de mesure d'urgence », les habitants opposants sont parvenus à persuader des habitants ayant une position neutre à travers une campagne d'information dans la rue. Ils ont également préparé le contentieux administratif. Le conflit entre les habitants opposants et les habitants approbateurs s'est

[818] Voir la partie sur le projet de rénovation urbaine du quartier de La Noue dans le chapitre III, III-3.2 b) Du PRUS La Noue au NPNRU : la rénovation urbaine du quartier de La Noue.

[819] En général, certains habitants plus actifs et militants sont désignés par l'administration comme les représentants. Selon l'alinéa 2 de l'article 17 de la loi nº 7834, le « comité de projet de *New town* » se compose de moins de vingt membres. Le MP (Master Planner) et le directeur général du projet deviennent membres du comité. Les autres membres sont désignés ou mandatés par le maire de l'arrondissement (Loi spéciale nº 7834 pour la promotion du renouvellement urbain du 30 décembre 2005, en vigueur du 1er juillet 2006).

alors aggravé. Ainsi, les voisins qui vivaient ensemble depuis plusieurs décennies sont devenus comme des ennemis et la communauté locale s'est divisée en deux.

Tableau 25. Analyse des acteurs et des enjeux du conflit dans le cas du secteur de Changsin-Sungin



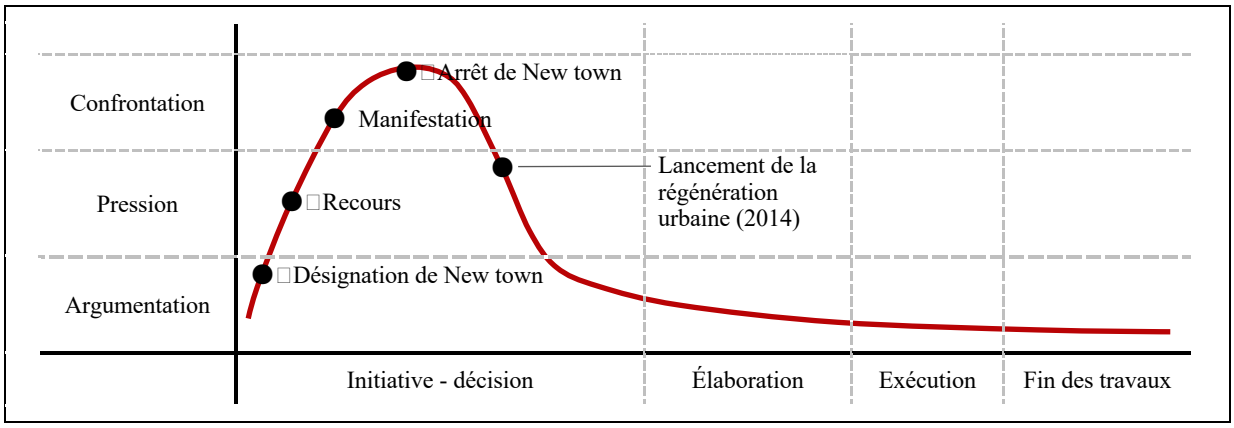
Dans le cas du secteur de Changsin-Sungin, la ville de Séoul et les habitants opposants et approbateurs se retrouvaient ainsi au milieu de situations conflictuelles. Du point de vue du secteur public, le projet de *New town* était un choix administratif incontournable afin d'améliorer l'environnement urbain de ce secteur. Les habitants approbateurs ont souhaité non seulement l'amélioration de l'environnement urbain et résidentiel mais aussi l'augmentation de leur bien à travers le bénéfice du développement de *New town*. En revanche, les opposants pensaient qu'en raison de leurs difficultés à payer les frais supplémentaires, de nombreux habitants pourraient être expulsés du secteur. En effet, en ce qui concerne le résultat et l'impact sur les habitants après le projet de *new town*, le fonctionnaire, chargé de rénovation urbaine de Jongno-*gu*, a prévu que l'environnement urbain sera amélioré mais la possibilité de relogement effective serait faible en raison du grand nombre d'habitants en difficulté[820].

Dans cette situation, les habitants opposants ont déposé un recours administratif et se sont également manifestés devant la mairie de Séoul en demandant l'annulation de la désignation de *New town*. Certains opposants ont aussi tenté d'interrompre les réunions d'information sur le projet de *New town*, organisées par la ville de Séoul. De plus, le projet n'a pas pu avancer en raison de la faible rentabilité ou faisabilité du projet, liées à une situation de la détérioration de la conjoncture immobilière et de la construction après la crise économique mondiale de 2008. Ainsi, la situation conflictuelle s'est de plus en plus aggravée. Dans ce contexte, en 2012, la ville de Séoul a lancé la

[820] S. Cho et *al*., 2011, p. 37.

stratégie de sortie pour résoudre cette situation liée aux projets de *New town*. En juin 2013, après une année d'inspection avec les habitants concernés, le projet de *New town* du secteur de Changsin-Sungin a été le premier de ce type annulé à Séoul. Ensuite, le secteur de Chansin-Sungin a été choisi comme secteur pilote du projet de régénération urbaine en rupture avec celui de *New town* basé sur le principe de la table rase. A partir de ce moment-là, la situation conflictuelle a commencé à se résorber.

Tableau 26. Analyse des actions du conflit dans le cas du secteur de Changsin-Sungin

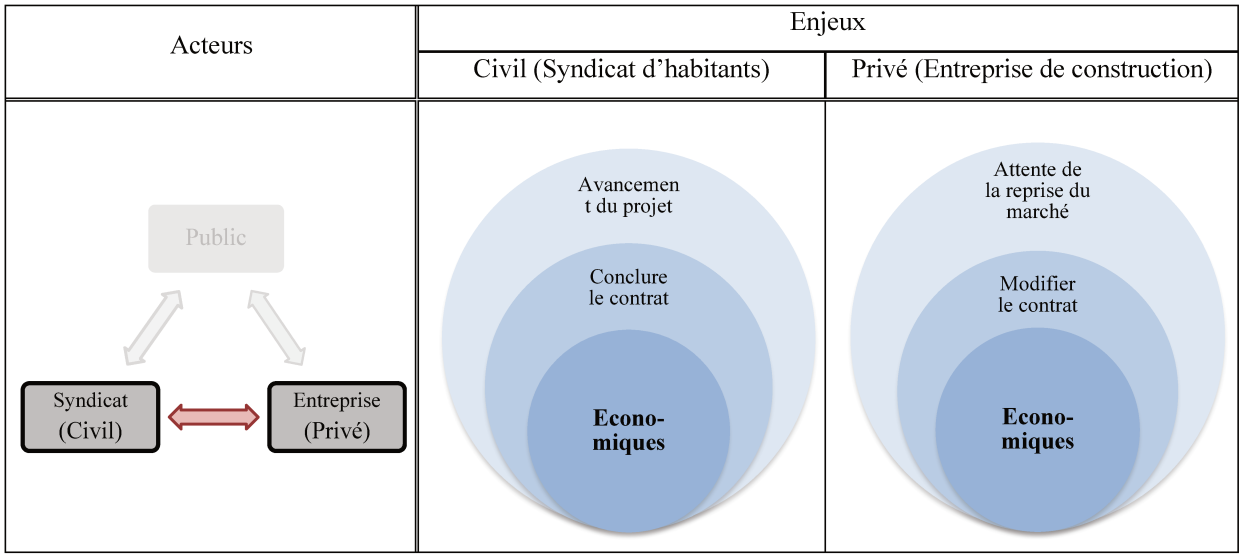


Lors des projets de rénovation urbaine, il est compréhensible qu'une situation conflictuelle entre le pour et le contre apparaisse fréquemment. Toutefois, la zone de reconstruction des logements du *danji* nº 7 de KNHC de Godeok était l'une des zones où les projets de rénovation urbaine se sont déroulés sans forte opposition. En effet, les habitants se sont mis d'accord à 100 % sur la demande de lotissement, la modification des plans architecturaux, ainsi que sur la création du syndicat, lors des votes décisionnels prévues par la procédure du projet. Au début des années 1980, le *danji* nº 7 de KNHC est construit dans le cadre du projet d'exploitation des terrains à bâtir du secteur Godeok afin de répondre aux problèmes de pénurie des logements à Séoul à la suite de la forte augmentation démographique engagée dès les années 1960. Vingt ans après sa construction, les habitants de cette zone ont été confrontés à l'environnement résidentiel dégradé résultant de la vétusté de leur ensemble d'habitat. Dans ce contexte, le lancement du projet de reconstruction des logements était une nouvelle attendue. Ils ont donc pu se mettre d'accord, sans opposition, sur des questions de déroulement du projet. Cependant, une situation conflictuelle est apparue lors de la conclusion du contrat avec l'entreprise de construction. Lors de l'appel d'offre pour sélection de l'entreprise de construction en 2010, le syndicat a choisi une entreprise qui avait proposé 163 % de taux de part[821] mais elle a constamment ajourné la conclusion du contrat sous prétexte de récession de la conjoncture

[821] A ce moment-là, 163 % de taux de part était considéré comme déraisonnable dans le marché immobilier. (Jeongseon Lee, « Impossible de remplir les conditions contractuelles initiales vs De quoi parlez-vous maintenant ? », *Économie coréenne*, Journal, le 1er juillet 2012, [en ligne], disponible sur : <http://news.hankyung.com/article/2012070130361>), (Consulté le 20 octobre 2018).

immobilière. Elle a alors demandé la modification de la modalité de contrat, du contrat basé sur le taux de part au contrat général de construction.

Tableau 27. Analyse des acteurs et des enjeux du conflit dans le cas de la zone du *danji* n° 7 de KNHC de Godeok



Dans le cas de la reconstruction des logements en Corée du Sud, le secteur public se limite au rôle de décideur politique au début de la procédure de rénovation urbaine dans le cadre de la loi de l'amélioration urbaine de 2002[822]. Si les habitants ne s'opposent pas au projet de reconstruction des logements, le secteur public n'est pas impliqué dans la situation conflictuelle. En ce sens, le conflit entre les habitants et l'administration n'est pas apparu dans la zone du *danji* n° 7. Ainsi, la situation conflictuelle de cette zone a résulté de l'opposition entre le syndicat d'habitants en tant que maître d'ouvrage et l'entreprise de construction. Dans cette situation conflictuelle, chacun des deux acteurs a insisté sur sa propre position autour du contrat, pour des raisons économiques. A ce moment-là, en Corée du Sud, le marché immobilier a été gelé en raison de la récession économique à la suite de la crise économique mondiale de 2008. Dans ce contexte économique, si l'entreprise de construction avait signé le contrat tel qu'il était prévu initialement (163 % de taux de part) elle aurait subi de lourdes pertes. En effet, la récession économique a réduit le nombre de transactions immobilières et a provoqué la chute des prix immobiliers, notamment celui des logements[823]. Ainsi, l'entreprise de construction a dû attendre l'amélioration de la conjoncture immobilière pour éviter des pertes

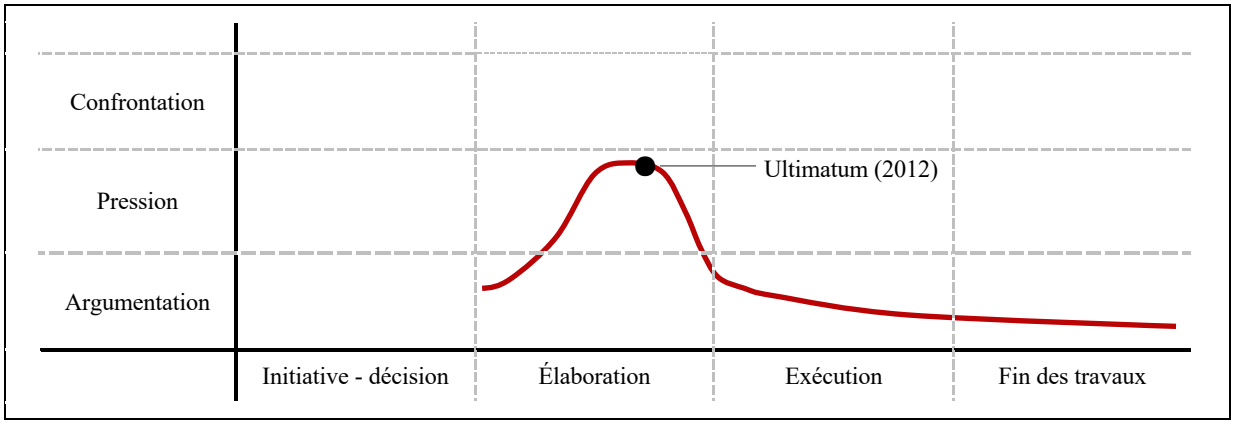
[822] Le secteur public établit le plan de base de l'amélioration urbaine et désigne la zone de rénovation dans l'étape de préparation (Voir la figure 25. Le schéma de la procédure du projet de rénovation urbaine dans le cadre de la loi n° 6852 de 2002).

[823] Dans la région capitale, le prix immobilier a fortement baissé de 20 % en 2009 après la crise économique mondiale (Chagmoo Lee, Tendance de transactions immobiliers et de changement du prix immobilier, In : H. Seok et al. (dir.), *Tendances sociales coréennes 2010*, Rapport annuel de KOSTAT (Korea Statistics), 2010, p. 187).

évidentes dans cette situation du marché immobilier. Par contre, pour le syndicat d'habitants, l'extension de la durée de l'opération de rénovation urbaine causait l'augmentation du coût total de l'opération. Il lui fallait par ailleurs impérativement conclure le contrat afin de commencer les travaux.

Dans ce contexte, le syndicat d'habitants a adressé à l'entreprise un ultimatum en annonçant la possibilité de changement de l'entreprise de construction[824]. L'entreprise de construction a donc fait partie de la négociation avec le syndicat en demandant la modification de la modalité de contrat. Enfin, le contrat a finalement été conclu comme le demandait l'entreprise après plus d'un an de négociation et l'approbation de l'assemblée générale extraordinaire du syndicat en 2014.

Tableau 28. Analyse des actions du conflit dans le cas de la zone du *danji* n° 7 de KNHC de Godeok



IV-3.3. L'analyse des démarches participatives et des outils mis en œuvre

Pour analyser la démarche participative mise en œuvre dans le processus des projets de rénovation urbaine, nous avons construit un cadre d'analyse qui se compose de deux axes. Un représentant le processus du projet de rénovation urbaine et l'autre l'échelle de participation. En outre, il était aussi nécessaire d'identifier des critères afin d'évaluer le degré de participation des démarches participatives. Considérés comme importants pour cette évaluation, les trois facteurs – Intervenants, Pouvoirs et Réactivité - ont été sélectionnés dans les principes des modèles de participation, présentés dans le chapitre II. Le facteur d'Intervenants permet d'appréhender les acteurs de la participation, les étapes d'intervention et les objectifs en posant des questions : Qui participent à la démarche ? Pourquoi y participer ? A quel moment ? Ensuite, le facteur « Pouvoir » a pour but d'évaluer la caractéristique démocratique et l'équité dans le processus de participation telles que le rapport de

[824] Jeongseon Lee, « Impossible de remplir les conditions contractuelles initiales vs De quoi parlez-vous maintenant ? », *Économie coréenne*, Journal, le 1er juillet 2012, [en ligne], disponible sur : <http://news.hankyung.com/article/2012070130361>, (Consulté le 20 octobre 2018).

pouvoir entre les acteurs, le champ d'action de chaque acteur et l'autonomisation des habitants. La Réactivité est un facteur de communication et d'acceptation pour savoir si la municipalité répond rapidement aux besoins ou demandes que les habitants ont exprimés et si les opinions des habitants sont prises en considération ou intégrées dans les projets concernés. L'analyse des outils participatifs mis en œuvre au sein des projets de rénovation urbaine dans chacun des terrains est basée sur ces facteurs sélectionnés.

Tableau 29. Les facteurs d'évaluation des démarches participatives dans chacun des terrains d'étude

Facteurs	Points d'évaluation	Eléments clés
Intervenant	Gestionnaires	commanditaire, gestionnaire des outils
	Participants	habitants, élus, professionnels, associations, etc.
	Objectifs	enjeux de municipalité, attentes des usagers
	Etapes d'intervention	initiative – décision, élaboration, exécution, fin des travaux
Pouvoir	Champ d'action	possibilité et champ d'intervention des habitants
	Interaction	interaction unilatérale (processus descendant ou ascendant) ou horizontale
	Place des habitants	acteurs à part entière (meneur d'action), partenaires, simples récepteurs
Réactivité	Communication	liberté de conversation, échanges des idées, efforts d'écoute
	Acceptation	mise en considération des opinions des habitants
	Résultat	compte-rendu, suivi et évaluation

Par ailleurs, cette évaluation de la participation porte sur les outils participatifs que nous avons précédemment présentés. La modalité de gestion des dispositifs participatifs ayant le nom et la forme similaires peut être différente en fonction de la nature des politiques et du caractère des municipalités. En effet, la réunion publique, l'un des outils traditionnels de participation, est un moyen d'information de façon descendante mais, dans certains cas, devient une instance de décision pour les thèmes importants du projet de rénovation urbaine. Les dispositifs participatifs sont répertoriés dans le tableau suivant :

Tableau 30. Les dispositifs participatifs des terrains d'études

Quartier de l'Etoile	Quartier de La Noue	Secteur de Changsin-Sungin	*Danji* nº 7 de Godeok
- Réunion publique - Atelier concertation - Animations sur place	- Réunion publique - Atelier en air / en salle - Arpentage	- Comité d'habitants - Lieu d'apprentissage du quartier - Projet de concours des habitants	- Lecture publique / Réunion d'explication - Réunion du syndicat

Tableau 31. L'évaluation des dispositifs participatifs mis en œuvre dans quatre projets

Facteurs		Quartier de l'Etoile à Bobigny			Quartier de La Noue à Montreuil			
Intervenant	Gestionnaire des dispositifs	Municipalité (commanditaire et gestionnaires)			La SDI (gestionnaire, prestataire)		Ville ouverte (gestionnaire, prestataire)	
		Réunion publique	Atelier concertation	Animations sur place	Réunion / Arpentage	Atelier	Atelier en air	Atelier en salle
	Participants	Habitants, professionnels, Fonctionnaires	Habitants, professionnels, rapporteurs	Habitants, professionnels, maire et élus	Habitants copropriétaires, maire et élus	Habitants copropriétaires, professionnels	Habitants, équipe de Ville ouverte	Habitants, professionnels
	Objectifs	Informer et consulter les habitants	Echanges des idées	Participation appropriée par générations et de façon ludique	Informer de grands principes du projet	Redéfinir les espaces extérieurs privés	Ecouter les habitants autour des attentes du projet et de leurs inquiétudes	Travailler profondément sur le projet concret
	Etape d'intervention	Elaboration visée à définir l'axe du projet	Elaboration des éléments précis répondant à la vie quotidienne	Pendant l'élaboration : - Balade urbaine : adultes - Barbecue : jeunes - Maquette : enfants	Etape d'initiative – décision : - Céder des espaces extérieurs à la ville ; - Déterminer le périmètre du projet ; - Dissoudre l'AFUL		Au début de l'étape d'élaboration	Etape d'élaboration
Pouvoir	Champ d'action	Les habitants non impliqués dans l'élaboration du projet	Les habitants peuvent discuter et exprimer leurs idées sur le projet	Pour les habitants et les élus, les occasions de se rencontrer et d'échanger leurs idées	Les copropriétaires, en tant que propriétaire des espaces extérieurs, ont fait partie des processus décisionnels		Conversation avec les habitants aux pieds d'immeuble	Collaboration entre les habitants et les professionnels
	Interaction	Processus descendant	Interaction horizontale	Interaction horizontale	Processus descendant	Interaction horizontale	Interaction horizontale	Interaction horizontale
	Places des habitants	Récepteurs des infos	Partenaires	Partenaires	Acteurs à part entière en tant que propriétaires des espaces à céder		Partenaires	
Réactivité	Communication	peu	beaucoup	beaucoup	moyen	beaucoup	beaucoup	beaucoup
	Acceptation	non	Prise en considération des idées proposés	non	non	Obligation de décider avec les copropriétaires	Prise en considération des idées proposés	Refléter des idées des habitant dans le projet de rénovation
	Résultat	-	Lettre d'information (compte rendu)	-	-	-	Revue de concertation (Une série de bande dessinée)	

Facteurs		Secteur de Changsin-Sungin à Jongno-*gu*			*Danji* nº7 de KNHC de Godeok à Gangdong-*gu*	
Intervenant	Gestionnaire des dispositifs	Centre de la régénération urbaine (commanditaire et gestionnaires)			Municipalité (cadre de la loi)	Syndicat d'habitants (commanditaire et gestionnaires)
		Comité des habitant	Lieu d'apprentissage du quartier	Projet de concours des habitants	Lecture publique / Réunion d'explication (Audience publique)	Réunion du syndicat
	Participants	Membres du comité (représentants des habitants), fonctionnaires, équipe du centre	Habitants volontaires	Habitants volontaires	Habitants volontaires	Membres du syndicat (propriétaires), professionnels (architecte et l'entreprise de construction) dans certains cas
	Objectifs	Recueillir les opinions des habitants et discuter sur les questions locales	Renforcer la capacité des habitants et faire comprendre la régénération urbaine	Donner aux habitants une occasion de gérer un petit projet sur question locale	Informer les habitants par écrit (lecture) et écouter les habitants (réunion)	Le syndicat est une instance de décision dans la procédure de reconstruction des logements
	Etape d'intervention	Etape d'élaboration de régénération urbaine	Etape indépendante		Etape d'initiative – décision	Tous les étapes
Pouvoir	Champ d'action	Les habitants peuvent discuter leurs idées sur le projet avec le centre	Les habitants suivre des formations pour développer leur capacité de autogestion locale	Avec une somme de subvention, on peut lancer, exécuter et gérer un petit projet	Les habitants ne peuvent que des informations sur la politique de rénovation urbaine qui sont déjà décidée par le haut	Les membres du syndicat doivent participer aux votes à décider les choses importantes pour avancer le projet
	Interaction	Interaction horizontale	Interaction unilatérale (formation) et horizontale (atelier)	Autogestion à l'exception du financement	Processus descendant	Autogestion (seulement en tant que décideurs)
	Places des habitants	Partenaires	Acteurs volontaires	Acteurs principaux	Récepteurs des infos.	Acteurs principaux en tant que maître d'ouvrage
Réactivité	Communication	beaucoup	moyen	un peu	non	beaucoup
	Acceptation	Peu de prise en considération	-	Réaliser et gérer un projet	non	Peu de proposition sur le projet
	Résultat	Compte rendu (numérique)	-	-	-	Compte rendu

Dans le cas du quartier de l'Etoile à Bobigny, les habitants ont d'autant plus envie de faire partie du processus d'élaboration du projet qu'ils attendaient depuis très longtemps le projet de rénovation de leur cité. De plus, divers dispositifs participatifs avaient été mis en place en raison de la forte volonté de la municipalité de la ville de Bobigny. En fait, ayant été adoptées pour déterminer l'orientation et l'axe principal du projet depuis le début, les réunions publiques se sont généralement focalisées sur l'information et la présentation du déroulement de projet. Même si la forme de réunion était efficace pour rassembler de nombreux habitants dans un même endroit et au même moment, le nombre de participants a de plus en plus diminué au fil du temps puisque la seule diffusion verticale des informations ne suffisait pas à répondre aux besoins ou attentes des habitants. Ainsi, la ville de Bobigny a mis en place deux formes nouvelles de dispositifs pour atteindre une plus grande participation des habitants. D'une part, pour travailler sur les éléments précis du projet, la forme d'atelier a permis aux habitants de discuter plus profondément de celui-ci et d'exprimer plus activement leurs idées. D'autre part, certaines animations[825] sur place ont été organisées de façon ludique afin d'entraîner la participation spontanée des habitants.

Tableau 32. L'évaluation de la participation des habitants dans le quartier de l'Etoile

	Initiative - décision	Élaboration	Exécution	Fin des travaux
Autogestion				
Co-travail		● Atelier concertation		
Consultation	● Réunion publique	● Animations		
Information	● Réunion publique			

La démarche participative du cas de La Noue s'est déroulée selon deux phases tout comme l'élaboration du projet. Dans un premier temps, il était nécessaire de redéfinir les espaces extérieurs privés qui devaient faire l'objet du projet de rénovation urbaine pour obtenir la subvention de l'ANRU. Ainsi, la première phase de la démarche participative s'est focalisée sur la discussion de ce sujet, en donnant seulement aux copropriétaires le droit de participer aux réunions. Ensuite, dans la deuxième phase de démarche participative, tous les habitants ont pu être impliqués dans le projet. Le prestataire de la participation, l'agence *Ville ouverte*, a conçu des dispositifs d'accueil, sous la forme d'atelier en plein air puis en salle. Les ateliers en plein air ont visé à écouter les habitants près de leur lieu de vie, au pied des immeubles afin de rencontrer ceux considérés comme éloignés des institutions. Puis, elle a organisé les ateliers en salle, permettant de travailler tranquillement sur le projet concret avec les habitants. De même que le cas du quartier de l'Etoile à Bobigny, la présentation *in situ* du futur projet a également été organisée lors de l'Arpentage (sorte de promenade urbaine). Le résultat de toutes ces

[825] La balade urbaine, destinée à tous les habitants, pour informer et présenter in situ le projet ; le barbecue pour impliquer les jeunes dans le processus de rénovation urbaine ; pour les écoliers, faire la maquette de la future cité de l'Etoile.

activités participatives a été synthétisé sous forme de bande dessinée, censée être plus intéressante et plus accessible pour les habitants, notamment les jeunes et les habitants étrangers.

Tableau 33. L'évaluation de la participation des habitants dans le quartier de La Noue

	Initiative - décision	Élaboration	Exécution	Fin des travaux
Autogestion				
Co-travail	● Atelier	● Atelier en salle		
Consultation	● Atelier	● Atelier en air		
Information	● Réunion / Arpentage	● Arpentage		

Le centre de soutien de la régénération urbaine a dirigé la démarche participative dans le secteur de Changsin-Sungin qui avait connu une situation très conflictuelle entre les habitants après la désignation du secteur de *New town* en 2007. Dans le cadre du projet de régénération urbaine lancé en 2013, la création des comités des habitants était importante. Le syndicat d'habitants, créé dans le cas du projet de *New town*, de reconstruction des logements ou de redéveloppement urbain, joue seulement le rôle de décideur pour avancer à l'étape suivante mais sans s'engager dans le processus de collaboration. Le comité d'habitants a pour but de discuter sur le projet de régénération urbaine et de recueillir les opinions des habitants. En fait, la politique de régénération urbaine vise non seulement à rénover l'aspect physique d'un quartier dégradé mais aussi à améliorer toutes les situations globales qu'elles soient sociales, économiques, culturelles, etc. Ainsi, le succès de la régénération urbaine dépendrait de l'intérêt durable et de la participation active des habitants. Après la fin du projet, les habitants devraient être gestionnaires principaux du quartier dans le cadre de l'autogestion locale. En ce sens, il est important de développer leurs capacités en tant que citoyens actifs. A cet égard, les deux dispositifs participatifs, le lieu d'apprentissage du quartier et le projet de concours des habitants, ont été mis en œuvre afin de renforcer cette capacité des habitants.

Tableau 34. L'évaluation de la participation des habitants dans le secteur de Changsin-Sungin

	Initiative - décision	Élaboration	Exécution	Fin des travaux
Autogestion	● Projet de concours	● Projet de concours	● Projet de concours	● Projet de concours
Co-travail				
Consultation	● Comité d'habitants			
Information	● Comité d'habitants			

La démarche participative est juridiquement obligatoire dans la procédure du projet de rénovation urbaine dans le cadre de la loi de l'amélioration urbaine de 2002[826], tels que le projet de redéveloppement urbain ou de reconstruction des logements. Le projet de reconstruction des logements du *danji* nº 7 de KNHC de Godeok s'est déroulé comme d'autres avec l'obligation de participation des habitants. En général, le projet de reconstruction des logements est géré par le secteur privé (notamment le syndicat d'habitants qui regroupe les propriétaires). En tant que maître d'ouvrage, le syndicat d'habitants a le pouvoir d'exécution budgétaire et de décision sur des questions importantes tout au long du projet. Ainsi, le vote des habitants est obligatoire lors du processus de reconstruction des logements. Il est également important lors des réunions du comité pour passer à l'étape suivante. Il pourrait sembler que la participation se situe au niveau le plus haut, en raison de ce pouvoir de décision. Cependant, strictement parlant, la participation des habitants, mise en œuvre dans le cas du *danji* nº 7 de Godeok, correspondait au seul processus d'approbation car, même si le syndicat avait un grand pouvoir en tant que décideur et maître d'ouvrage, il était difficile de trouver une participation volontaire, telle que la collaboration dans l'étape d'élaboration du projet, comme cela se passe sur les trois autres terrains d'études.

Tableau 35. L'évaluation de la participation des habitants dans le *danji* nº 7 de Godeok

	Initiative - décision	Élaboration	Exécution	Fin des travaux
Autogestion		● Réunion du syndicat	● Réunion du syndicat	● Réunion du syndicat
Co-travail				
Consultation	● Réunion d'explication			
Information	● Lecture publique			

[826] Voir la « Figure 25. Le schéma de la procédure du projet de rénovation urbaine dans le cadre de la loi nº 6852 de 2002 » dans la partie de IV-1.4. Les situations conflictuelles qui répètent lors de l'opération de reconstruction des logements.

IV-4. Analyse des points de vue des habitants sur le projet de rénovation urbaine et la participation des habitants

IV-4.1. L'enquête par questionnaire auprès des habitants

L'enquête par questionnaire a été menée pour identifier la connaissance réelle des habitants sur le projet de rénovation urbaine et la démarche participative mise en œuvre dans le processus du projet. Tandis que l'enquête par entretien a été faite auprès de tous les acteurs, les décideurs, les professionnels et les habitants, les questionnaires étaient destinés aux habitants, soit locataires soit propriétaires, qui habitaient dans les quartiers concernés[827]. Les contacts avec les habitants de chaque terrain ont été réalisés grâce à la recommandation des fonctionnaires et des professionnels[828] que nous avons rencontrés lors de la première enquête. Les habitants recommandés étaient activement engagés sur les questions locales de leurs quartiers, car ils étaient tous présidents d'associations ou de groupes d'habitants. La distribution des questionnaires s'est appuyée sur leurs réseaux humains. Nous avons distribué un grand nombre de questionnaires sur chacun des terrains et les 77 réponses ont été récupérées.

La première partie de questionnaire porte sur les questions d'âge, de diplômes obtenus, de situation familiale, de statut d'occupation du logement, de durée de résidence, etc. Ceci a permis d'appréhender les caractéristiques humaines et sociales des enquêtés. Dans la deuxième partie, les réseaux humains et la vie associative des habitants sont pris en considération. Ensuite, la troisième partie se focalise sur le projet de rénovation urbaine lui-même et celui de la démarche participative mise en œuvre sur chaque terrain. Dans cette partie, les enquêtés sont interrogés à propos de la connaissance du projet de rénovation urbaine et sur la fréquence de participation aux réunions. En matière de connaissance des habitants, il est nécessaire de savoir si les habitants sont au courant du

---

827 En Corée du Sud, le marché du logement locatif dépend du secteur privé car il existe une pénurie considérable de l'offre des logements locatifs par le secteur public par rapport aux besoins. En ce sens, de nombreux propriétaires louent souvent leur logement et vivent ailleurs dans de nombreux cas, notamment dans les cas où les quartiers sont désignés ou susceptibles d'être désignés comme la zone de rénovation urbaine. Car les gens qui sont économiquement compétents veulent vivre dans un nouveau quartier ayant un bon environnement résidentiel. De plus, certaines personnes achètent volontairement des logements dans ces quartiers concernés en attendant l'augmentation de valeur immobilière suite au développement de quartier par la rénovation urbaine. De même, elles louent aussi leur logement jusqu'avant de déclencher le projet de rénovation urbaine. Les propriétaires qui louent leur logement et habitent ailleurs ne sont pas donc considérés pour cette enquête.

828 Le directeur du PRU de Bobigny, le chef de projet du PRUS La Noue de Montreuil, Coordinatrice du centre de soutien de la régénération urbaine de Changsin-Sungin et le chef de projet de l'UFEC (agence d'architectes et d'urbanistes) pour la reconstruction des logements du *danji* nº 7 de KNHC de Godeok.

projet lancé dans leur quartier mais aussi les modes d'information avec lesquels les habitants peuvent appréhender le projet. De plus, les attentes des habitants et les domaines à améliorer dans le cadre de la rénovation font aussi l'objet d'enquête. D'autre part, en ce qui concerne la démarche participative, le degré de participation des habitants et les objectifs sont examinés afin de comprendre leur point de vue et d'obtenir des points d'amélioration de la démarche participative. En particulier, certains éléments, tels que la connaissance sur le projet et le degré de participation, sont étudiés par des analyses croisant le statut d'occupation et la vie associative. Cela a pour but d'appréhender les facteurs influençant la participation des habitants.

IV-4.2. L'analyse des résultats des questionnaires

a) Les caractéristiques humaines et sociales des enquêtés

Tableau 36. Répartition des enquêtés selon les terrains

Terrains	Nb	% cit.
Montreuil	**26**	**33,8%**
Bobigny	**0**	**0,0%**
Jongno-gu	**21**	**27,3%**
Gangdong-gu	**30**	**39,0%**
Total	**77**	**100,0%**

Parmi les 77 questionnaires récupérés, la répartition du nombre des enquêtés selon les terrains d'étude est la suivante : 26 réponses pour le quartier de La Noue à Montreuil, 21 pour le secteur de Changsin-Sungin à Jongno-*gu* et 30 pour le *danji* nº 7 de KNHC de Godeok à Gangdong-*gu*[829].

Tableau 37. Âge des enquêtés

Âges	Nb	% cit.
plus de 60 ans	**33**	**42,9%**
50 - 59 ans	**17**	**22,1%**
40 - 49 ans	**15**	**19,5%**
30 - 39 ans	**10**	**13,0%**
20 - 29 ans	**2**	**2,6%**
moins 20 ans	**0**	**0,0%**
Total	**77**	**100,0%**

L'âge moyen des enquêtés est de 57,9 ans, se répartissant entre 29 ans et 78 ans. Les enquêtés âgés de 20 à 29 ans sont les moins nombreux (2,6 %, soit 2 personnes sur 77). Le taux le plus élevé de 42,9 % est observé dans le groupe des plus de 60 ans. En particulier, les personnes âgées de plus 40 ans représentent 84,5 % parmi 77 au total. Cela montre que la participation des jeunes générations (de moins 40 ans) à l'enquête est relativement faible. Selon les terrains d'étude (Tableau 38), les enquêtés âgés de plus de 60 ans représentent plus de la moitié du nombre total de personnes s'élevant à 26 personnes dans le quartier de La Noue à Montreuil. Dans le

[829] Malgré plusieurs tentatives, aucune réponse n'a été récupérée sur le quartier de l'Etoile à Bobigny.

secteur de Changsin-Sungin à Jongno-*gu*, les quadragénaires sont les plus nombreux (38,1 %). Le retour de l'enquête a été plus fort chez les personnes ayant plus de 60 ans et les quinquagénaires dans le cas du *danji* nº 7 de Godeok à Gangdong-*gu*. Ne disposant pas des données à l'échelle du quartier, il est difficile de connaître le profil de référence des populations y résidant. Néanmoins, en visitant le bureau du syndicat d'habitants, il semblerait que les résidents du *danji* nº 7 soient assez âgés.

Tableau 38. Âge des enquêtés selon les terrains d'étude

	plus de 60 ans	50 - 59 ans	40 - 49 ans	30 - 39 ans	20 - 29 ans	moins 20 ans	Total
Montreuil	18	6	1	1	0	0	26
Bobigny	0	0	0	0	0	0	0
Jongno-gu	5	1	8	6	1	0	21
Gangdong-gu	10	10	6	3	1	0	30
Total	33	17	15	10	2	0	77

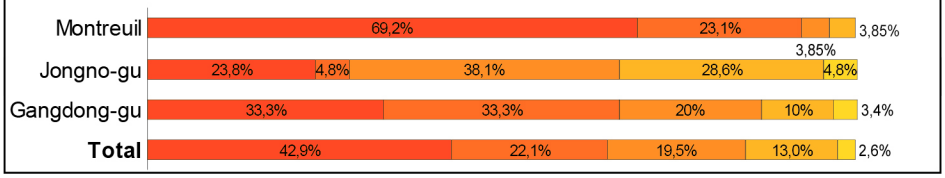
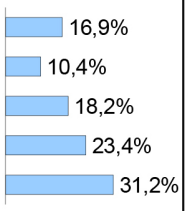
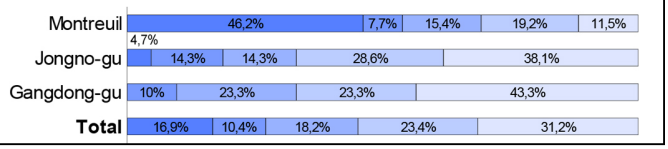


Tableau 39. Durée de résidence des enquêtés

Durée de résidence	Nb	% cit.
plus de 40 ans	13	16,9%
30 - 39 ans	8	10,4%
20 - 29 ans	14	18,2%
10 - 19 ans	18	23,4%
0 - 9 ans	24	31,2%
Total	77	100,0%



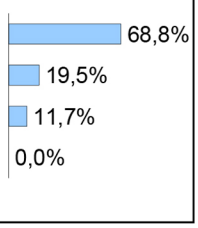
	plus de 40 ans	30 - 39 ans	20 - 29 ans	10 - 19 ans	0 - 9 ans	Total
Montreuil	12	2	4	5	3	26
Jongno-gu	1	3	3	6	8	21
Gangdong-gu	0	3	7	7	13	30
Total	13	8	14	18	24	77



En ce qui concerne la durée de résidence, la moyenne est de 21,5 ans, le minimum étant de 6 mois et le maximum de 77 ans. Dans le cas de La Noue à Montreuil, 53,9 % des enquêtés habitent dans leur commune depuis plus de 30 ans, ce qui correspond à la répartition de l'âge des enquêtés. Cependant, dans les deux territoires coréens, cette corrélation entre la durée de résidence et l'âge des enquêtés interrogés n'est pas observée.

Tableau 40. Statut d'occupation du logement

Statut d'occupation	Nb	% cit.
Propriétaire	53	68,8%
Locataire privé	15	19,5%
Locataire HLM	9	11,7%
Autres	0	0,0%
Total	77	100,0%

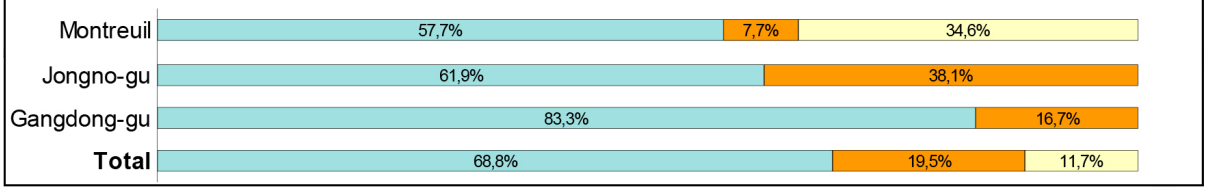


Pour le statut d'occupation du logement, parmi les 77 enquêtés, le taux des propriétaires est le plus élevé avec 67,5 %, soit 52 personnes. Quant à eux, les locataires privés et les locataires HLM représentent respectivement 20,8 % et 11,7 %. Dans

chacun des terrains, le taux des propriétaires est aussi plus élevé que celui des locataires (Tableau 41). En particulier, lors du choix des terrains d'études, le *danji* nº 7 de KNHC de Godeok à Gandong-*gu* a été choisi parce qu'il était seulement composé de propriétaires. Il est toutefois apparu que cinq locataires privés ont aussi répondu aux questionnaires. Néanmoins, ils n'ont pas adhéré au syndicat d'habitants pour le projet de reconstruction des logements[830].

Tableau 41. Statut d'occupation selon les terrains

	Propriétaire	Locataire Prive	Locataire HLM	Autres	Total
Montreuil	**15**	**2**	**9**	**0**	**26**
Bobigny	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Jongno-gu	**13**	**8**	**0**	**0**	**21**
Gangdong-gu	**25**	**5**	**0**	**0**	**30**
Total	**53**	**15**	**9**	**0**	**77**

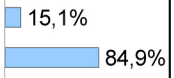


b) Les réseaux humains et la vie associative des enquêtés

Les caractères individuels analysés dans la partie précédente, définis par les facteurs d'âge, d'éducation, de composition familiale, de statut d'occupation du logement, etc., peuvent affecter la participation à des groupes. De plus, les réseaux humains, construits par des relations avec diverses personnes dans divers groupes sociaux, pourraient permettre aux individus de s'exprimer d'une seule et même voix pour une affaire liée directement à la vie des individus, telle que le projet de rénovation urbaine.

Tableau 42. Réseaux humains des enquêtés

	Nb	% cit.
Non	**11**	**15,1%**
Oui	**62**	**84,9%**
Total	**73**	**100,0%**



Parmi les 77 enquêtés au total, les 73 personnes ont répondu à la question sur la présence des réseaux humains. Le taux des personnes ayant un ou des réseaux est de 84,9 %, soit 62 sur 73 personnes. Le réseau le plus important est lié à la relation amicale (32,3 %), le second à la relation familiale (21,0 %). Ces deux catégories occupent une place représentant plus de la moitié du total des réseaux humains. Les

[830] Dans le cadre du projet de reconstruction des logements, les locataires ne peuvent pas adhérer au syndicat d'habitants mais aussi n'ont pas le droit d'intervenir dans le processus du projet.

collègues, l'association et le voisinage sont d'autres éléments principaux des réseaux humains des enquêtés (Tableau 43).

Tableau 43. Exemples des réseaux humains

	Nb	% cit.
Amis	**20**	**32,3%**
Relation familiale	**13**	**21,0%**
Amis ; Collègues	**11**	**17,7%**
Amis ; Relation familiale	**6**	**9,7%**
Collègues	**3**	**4,8%**
Amis ; Associations	**2**	**3,2%**
Associations	**2**	**3,2%**
Voisinage	**2**	**3,2%**
Amis ; Relation familiale ; Collègues	**1**	**1,6%**
Amis ; Voisinage ; Associations	**1**	**1,6%**
Relation familiale ; Collègues	**1**	**1,6%**
Total	**62**	**100,0%**

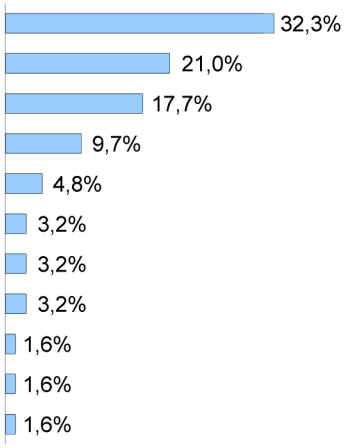
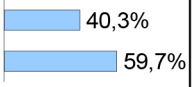
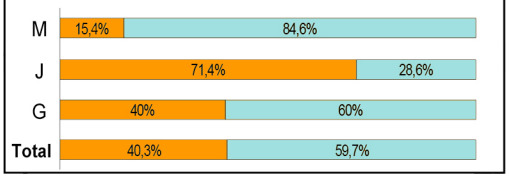


Tableau 44. Affiliation associative des enquêtés

	Nb	% cit.
Non-affiliés	**31**	**40,3%**
Affiliés	**46**	**59,7%**
Total	**77**	**100,0%**



	Non-Affiliés	Affiliés	Total
Montreuil	**4**	**22**	**26**
Bobigny	**0**	**0**	**0**
Jongno-gu	**15**	**6**	**21**
Gangdong-gu	**12**	**18**	**30**
Total	**31**	**46**	**77**



D'autre part, 59,7 % des enquêtés sont impliqués dans des activités associatives. En particulier, dans le quartier de La Noue à Montreuil, les 22 personnes sont affiliées à des associations, représentant 84,6 % des enquêtés montreuillois. En effet, de nombreuses associations sont présentes dans ce quartier et les habitants bénéficient de la dynamique de la vie associative de leur quartier[831]. En revanche, dans le secteur de Changsin-Sungin à Jongno-*gu*, six personnes seulement sont impliquées dans l'activité associative. Cela équivaut à 28,6 % du total des 21 enquêtés[832]. Dans le *danji* nº 7 de KNHC de Godeok à Gangdong-*gu*, 60 % des enquêtés adhèrent à une seule association, « syndicat

[831] Selon le diagnostic territorial de l'Est Ensemble, la dynamique de la vie associative du quartier de La Noue est considérée comme un atout important pour le projet de rénovation dans le cadre de NPNRU : « Le réseau associatif existant est solide, riche, dense, et capable de s'ouvrir à de nouveaux projets et partenariats » (Est Ensemble, 2015, p. 22).

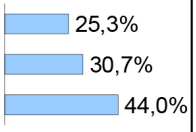
[832] De nombreuses associations sont apparues après le lancement du projet de régénération urbaine et sont très actives aujourd'hui.

d'habitants » qui est un groupe d'habitants temporaire dont l'objectif est de gérer, en tant que maître d'ouvrage, le processus du projet de reconstruction des logements.

c) Le projet de rénovation urbaine et la participation des habitants

Tableau 45. Connaissance du projet de rénovation

	Nb	% cit.
Non	**19**	**25,3%**
Un peu	**23**	**30,7%**
Oui	**33**	**44,0%**
Total	**75**	**100,0%**

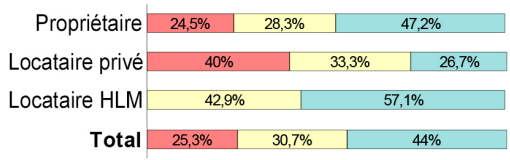


Parmi 77 enquêtés, 75 personnes ont répondu à la question sur la connaissance du projet de rénovation urbaine en cours dans les quartiers concernés. La majorité des enquêtés ont répondu « oui » ou « un peu ». Cela représente au total 74,7 % et le taux des personnes qui ne connaissaient pas le projet de rénovation urbaine est de 25,3 %. De plus, le degré de connaissance du projet est influencé davantage par l'activité associative que par le statut d'occupation (Tableau 46). Le taux des « non-affiliés » qui n'étaient pas au courant du projet est de 60 %. Par contre, tous les « affiliés », sauf une seule personne, le connaissaient un peu ou bien.

Tableau 46. Connaissance du projet de rénovation urbaine selon le statut d'occupation et l'affiliation associative

- Connaissance du projet selon le statut d'occupation

	Non	Un peu	Oui	**Total**
Propriétaire	**13**	**15**	**25**	**53**
Locataire privé	**6**	**5**	**4**	**15**
Locataire HLM	**0**	**3**	**4**	**7**
Autres	**0**	**0**	**0**	**0**
Total	**19**	**23**	**33**	**75**



- Connaissance du projet selon l'affiliation associative

	Non	Un peu	Oui	**Total**
Non-affiliés	**18**	**8**	**4**	**30**
Affiliés	**1**	**15**	**29**	**45**
Total	**19**	**23**	**33**	**75**

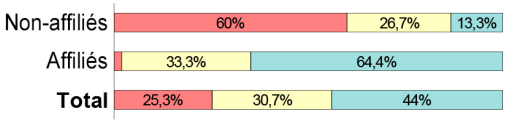
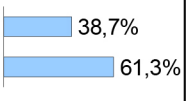


Tableau 47. Connaissance des réunions

	Nb	% cit.
Ne sais pas	**29**	**38,7%**
Oui	**46**	**61,3%**
Total	**75**	**100,0%**



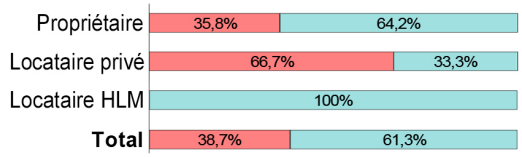
Concernant la question sur la connaissance des réunions concernant le projet de rénovation urbaine, le taux des personnes qui n'étaient pas au courant de ces réunions et celui des personnes qui connaissaient l'organisation de celles-ci sont respectivement de 38,7 % et de 61,3 %. Parmi les propriétaires et les locataires HLM, la majorité d'entre eux savaient pour les réunions (64,2 % et 100 %). Cependant, pour les locataires privés, ce taux est plus bas (33,3 %) par rapport aux deux autres catégories

(Tableau 48). Selon le critère de l'affiliation associative, ce taux est significativement plus élevé pour les affiliés (86,7 %) que les non-affiliés (23,3 %).

Tableau 48. Connaissance des réunions selon le statut d'occupation et l'affiliation associative

- Connaissance des réunions selon le statut d'occupation

	Ne sais pas	Oui	Total
Propriétaire	19	34	53
Locataire privé	10	5	15
Locataire HLM	0	7	7
Autres	0	0	0
Total	29	46	75



- Connaissance des réunions selon l'affiliation associative

	Ne sais pas	Oui	Total
Non-affiliés	23	7	30
Affiliés	6	39	45
Total	29	46	75

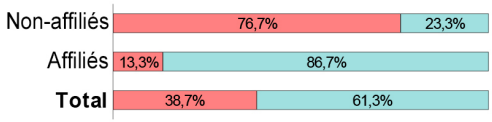
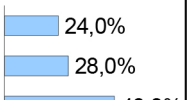


Tableau 49. Information pour les réunions

	Nb	% cit.
Non	18	24,0%
Un peu	21	28,0%
Oui	36	48,0%
Total	75	100,0%

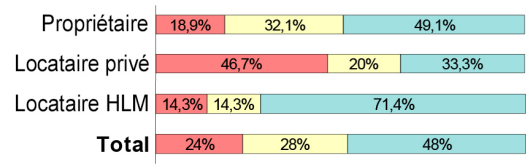


75 personnes ont répondu à la question de savoir si elles avaient été informées des réunions. Le taux des personnes qui ont répondu « non » est de 24 %. Par conséquent, 76 % ont reçu ces informations. L'analyse du taux d'information des réunions selon le statut d'occupation montre des distorsions dans l'accès aux informations : 81,2 % pour les propriétaires, 53,3 % pour les locataires privés et 85,7 % pour les locataires HLM (Tableau 50). En outre, si on regarde l'affiliation associative, les affilés sont plus informés que les non-affiliés, avec un taux de 97,8 % (en répondant « un peu » ou « oui »).

Tableau 50. Information pour les réunions selon le statut d'occupation et l'affiliation associative

- Information pour les réunions selon le statut d'occupation

	Non	Un peu	Oui	Total
Propriétaire	10	17	26	53
Locataire privé	7	3	5	15
Locataire HLM	1	1	5	7
Autres	0	0	0	0
Total	18	21	36	75



- Information pour les réunions selon l'affiliation associative

	Non	Un peu	Oui	Total
Non-affiliés	17	9	4	30
Affiliés	1	12	32	45
Total	18	21	36	75

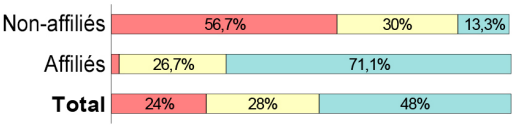


Tableau 51. Fréquence de participation aux réunions

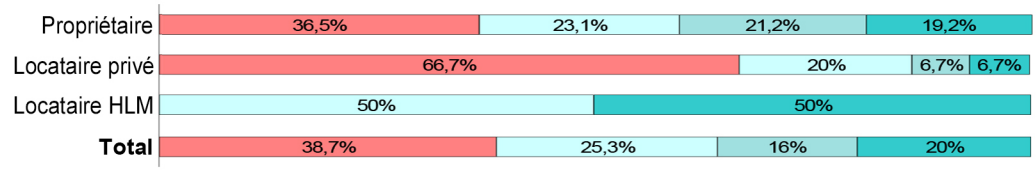
	Nb	% cit.	
Pas du tout	**29**	**38,7%**	38,7%
Un peu	**19**	**25,3%**	25,3%
Souvent	**12**	**16,0%**	16,0%
Toujours	**15**	**20,0%**	20,0%
Total	**75**	**100,0%**	

Pour la question sur la fréquence de participation aux réunions, les personnes qui n'y participaient pas du tout représentent 38,7 % des personnes répondantes. En revanche, le taux des participants est de 61,3 % (25,3 % pour « un peu », 16,0 % pour « souvent » et 20,0 % pour « toujours »). Par ailleurs, l'analyse de la fréquence de participation selon le statut d'occupation montre que, malgré la différence de fréquence, le nombre de participants dépasse la moitié des personnes répondantes dans deux groupes, à l'exception de celui des locataires privés. Du côté de l'affiliation associative, la fréquence de participation aux réunions des affiliés est plus élevée que celle des non-affiliés (Tableau 52).

Tableau 52. Fréquence de participation selon le statut d'occupation et l'affiliation associative

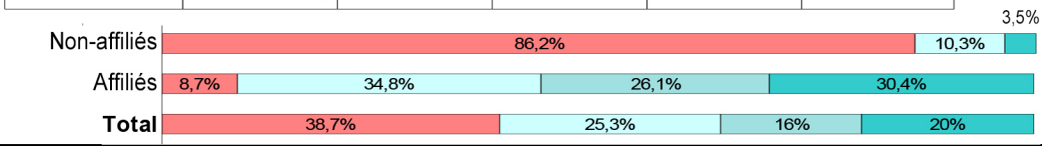
- Fréquence de participation selon le statut d'occupation

	Pas du tout	Un peu	Souvent	Toujours	Total
Propriétaire	**19**	**12**	**11**	**10**	**52**
Locataire privé	**10**	**3**	**1**	**1**	**15**
Locataire HLM	**0**	**4**	**0**	**4**	**8**
Autres	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Total	**29**	**19**	**12**	**15**	**75**



- Fréquence de participation selon l'affiliation associative

	Pas du tout	Un peu	Souvent	Toujours	Total
Non-affiliés	**25**	**3**	**0**	**1**	**29**
Affiliés	**4**	**16**	**12**	**14**	**46**
Total	**29**	**19**	**12**	**15**	**75**



Chapitre V

V. Des objectifs aux réalités : L'impératif d'évolution de la pratique de participation

Tous les deux sociétés française et coréenne reconnaissent la nécessité de la participation des habitants dans la sphère des politiques urbaines, notamment pour des politiques de rénovation urbaine. En France, la participation des habitants est l'un des dispositifs indispensables de la politique de la ville. En particulier, elle est devenue un axe principal pour l'instauration du NPNRU. De même, en Corée du Sud, ayant été jugée seulement formelle dans le cadre des politiques de redéveloppement urbain ou de reconstruction des logements, elle devient aujourd'hui une priorité indissociable des politiques de régénération urbaine. La nécessité de la participation des habitants est toujours affirmée théoriquement dans les politiques et sa notion est aussi souvent utilisée comme argument rhétorique dans de nombreux discours ou textes politiques. Toutefois, la situation réelle n'est pas simple quand il s'agit de passer à la pratique. Malgré l'effort des institutions, il est en effet difficile de dire que la participation des habitants a réellement été mise en œuvre et qu'elle est pratiquement bien utilisée afin de réussir un projet de rénovation urbaine. Dans ce sens, l'identification de la place actuelle de la participation pourra permettre d'améliorer sa situation de faible efficacité et de trouver une solution pour surmonter des limites observées dans sa pratique.

Comme montrée dans le chapitre précédent, l'analyse des dispositifs participatifs mis en œuvre dans le cadre des politiques de rénovation urbaine a permis d'identifier également les facteurs influents de la participation active. L'un des facteurs remarquables était le statut d'occupation du logement comme nous l'avions présupposé au stade de l'hypothèse de recherche. Pour dire autrement, les propriétaires sont plus actifs que les locataires, notamment ceux des logements sociaux, pour la participation au processus de rénovation urbaine qui affecte directement la valeur immobilière. En général, la rénovation urbaine vise à transformer physiquement le quartier dégradé en démolissant des parties des logements, voire la totalité de ceux existants pour reconstruire des logements neufs, particulièrement en accession à la propriété dans le cadre de la mixité sociale. Cette transformation urbaine contribue généralement à l'augmentation du prix des logements. Dans une société dominée par la logique néolibérale et capitaliste, la question des intérêts économiques motive évidemment les propriétaires à s'intéresser au projet de rénovation urbaine et à y participer. Dans ce contexte, on peut déduire que la participation deviendrait plus active dans les quartiers où vivent les habitants de classes homogènes pouvant plus facilement trouver une communauté d'objectifs ou d'intérêts, plutôt que dans les quartiers où vivent ensemble les habitants de classes diverses ayant de différents intérêts. Ainsi, la mixité sociale pourrait produire une contradiction dans laquelle elle devient une cause de situation conflictuelle dans de nouvelles zones résidentielles, transformées par la rénovation, même si son objectif principal repose sur la lutte contre l'exclusion sociale pour l'intégration sociale et spatiale.

D’autre part, un autre facteur identifié par l’enquête était l’activité associative qui serait un moteur clé de l’évolution de la participation actuelle. Certes, la nécessité de la participation citoyenne est généralement admise et reconnue dans la situation actuelle en crise démocratique. Pourtant, son efficacité est également remise en cause en raison de la faible participation des habitants, notamment les plus passifs et précaires tels que les locataires de logements sociaux. En effet, dans les deux pays, il y a eu un vent de changement pour améliorer cette situation. Parallèlement au changement de paradigme de la politique de rénovation urbaine, antérieurement focalisée sur l’amélioration physique, le concept « d’*empowerment* » en France et celui de « développement de la capacité (citoyenne) des habitants » en Corée du Sud sont apparus dans le cadre du NPNRU en France et de la régénération urbaine en Corée du Sud. Ces concepts participatifs permettraient aux habitants d’être des acteurs à part entière ou, au moins, des partenaires lors du processus décisionnel des politiques. En outre, cette évolution de participation s’accompagnerait du tissu associatif qui est un espace citoyen où les habitants peuvent former la citoyenneté.

Dans ce chapitre, en comparant les dispositifs participatifs, nous essayons d’identifier des similitudes et les divergences des démarches participatives adoptées dans chaque processus de rénovation urbaine des terrains d’étude. De plus, en les synthétisant, la place actuelle de la participation sera identifiée dans le spectre du modèle de participation, tel que l’échelle de participation de S. Arnstein. Il faudrait aussi vérifier que les intérêts communs des habitants, liés à l’efficacité de participation, varient en fonction de leur profil social, notamment le statut d’occupation du logement. Cela implique que la politique de mixité sociale, menée activement dans le cadre des politiques de rénovation urbaine dans deux pays, puisse se révéler contradictoire. En particulier, il faudrait se focaliser sur la vie associative des habitants comme axe principal des communautés locales afin de faire évoluer la démarche participative actuelle pour une meilleure gouvernance locale.

V-1. L'appréciation et la synthèse des analyses

V-1.1. Des similitudes et des divergences dans les contextes français et coréen

Après sa naissance dans un contexte où le système de démocratie représentative a montré les limites de représentation et qu'un désir des citoyens pour la démocratie plus directe s'est renforcé, le concept de participation des citoyens s'est inscrit non seulement dans le domaine politique mais aussi dans l'ensemble des domaines des services publics. En outre, la décentralisation du pouvoir central de l'État a aussi renforcé et légitimé cette tendance sous forme de gouvernance locale. En particulier, la démarche participative a été considérée comme essentielle dans le processus des projets urbains, notamment ceux de rénovation urbaine, qui peuvent avoir un grand impact sur les habitants concernés et sur leur vie quotidienne. Les deux sociétés française et coréenne ont aussi connu cette histoire de la participation depuis les années soixante.

En France, l'idée de participation des habitants a localement été pratiquée et développée au titre de la concertation dans le cadre de la politique de la ville. Dans le processus des projets de rénovation urbaine, elle avait pour but d'informer les habitants et de les écouter sur les projets décidés par les pouvoirs publics. De même, en Corée du Sud, la participation des habitants était une procédure obligatoire dans le cadre juridique pour les projets de rénovation urbaine. En outre, la loi spéciale de régénération urbaine de 2013 a visé à faire de la participation un outil effectif de communication et de coopération entre les habitants et le secteur public, et non une procédure simplement symbolique et formelle.

La participation des habitants est mise en place aux différents stades du projet et dans différents contextes des quartiers concernés. Ainsi, le niveau de participation et son influence sur le projet pourraient varier d'un territoire en rénovation à l'autre. En effet, la préoccupation et l'intérêt des habitants sur le projet de rénovation dépendent de la condition sociale et économique dans les terrains concernés, telle que le statut d'occupation et la vie associative. D'autre part, il n'est pas certain que les propositions des habitants soient toujours prises en compte. Dans ce sens, sur la base des résultats des enquêtes faites sur quatre terrains d'étude, cette partie se focalise sur l'identification des similitudes et des divergences, observées dans le processus des démarches participatives mises en œuvre. Cela permettra aussi d'appréhender la position réelle des habitants dans le processus des

politiques urbaines, soit acteurs à part entière, soit bénéficiaires des services publics, de façon plus passive, en raison de possibles facteurs sociaux ou familiaux, voire d'autres explications[833].

a) À quoi sert la participation des habitants dans le processus de rénovation urbaine ?

Étant apparu aux États-Unis dans le contexte d'interrogation sur les limites de la démocratie représentative, le concept de participation des citoyens s'est développé au fil du temps dans les sociétés française et coréenne. De plus, il a été mis en place de façon pratique dans plusieurs domaines et a également été interprété de manière diverse en fonction des exigences de l'époque. Malgré la diversité d'interprétation du concept, depuis son origine, l'essence de ce concept n'a pas changé concernant les acteurs principaux et l'effet attendu. En effet, la participation des citoyens signifie l'implication des groupes minoritaires ou des personnes plus éloignées des institutions aux processus de décision publique et elle permet aussi des décisions plus raisonnables que les décisions arbitraires et unilatérales du secteur public. Après son institutionnalisation, la participation a été mise en œuvre dans le cadre des politiques urbaines en créant divers dispositifs participatifs. La démarche participative devrait donc permettre aux acteurs locaux, notamment aux habitants, d'intervenir à différentes étapes du processus des projets urbains, notamment ceux de rénovation urbaine.

Mise en place dans le processus des projets de rénovation urbaine, la participation des habitants prend diverses formes, allant de l'information à la codécision. En France, inscrite à l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme en 1985, la « concertation » était plus largement utilisée dans la pratique de participation au sein des projets de rénovation urbaine. Après l'adoption de la loi Lamy de 2014, le spectre de la participation des habitants s'est élargi en retenant le sens de « co-construction »[834]. Par conséquent, les habitants sont considérés comme des partenaires à part entière dans le processus du projet de rénovation. Par ailleurs, en Corée du Sud, le concept de participation a été inscrit, sous l'expression « d'audience publique », dans l'amendement de la loi de l'urbanisme en 1981. En réalité, l'audience publique était seulement une procédure juridique à suivre afin de légitimer les projets de rénovation urbaine. Pourtant, la création de la loi spéciale de régénération urbaine a conduit au développement pratique de la démarche participative en permettant aux habitants de collaborer avec le secteur public et les professionnels. En particulier, le « projet de concours des habitants » a conduit les habitants à gérer tout le processus (de l'initiative à l'exécution des travaux)

833 Dans les opérations de rénovation urbaine, certains ménages perçoivent celles-ci comme des problèmes ou des déracinements et d'autres comme des opportunités (D. Desponds, Déménager lors d'une opération de rénovation urbaine : entre opportunité et déchirement. Le cas de la Croix-Petit à Cergy, In : S. Gaudin et P. Harismendy (dir.), 2013, p. 91).

834 L'article 1, Loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, JORF n° 0045 du 22 février 2014.

d'un petit projet dans le cadre de la régénération urbaine. Il pourrait s'agir d'une forme d'autonomie, voire d'autogestion.

Lors des projets de rénovation urbaine, la démarche participative vise des objectifs similaires dans les deux pays. Compte tenu de la signification conceptuelle de la rénovation urbaine, pensée comme un moyen de gestion urbaine, l'implication des habitants dans le processus de décision ou d'exécution des politiques de rénovation permet aux habitants de mieux comprendre les procédures administratives et politiques et de tendre vers un consensus au sujet des actions publiques. Cela pourrait entraîner la collaboration volontaire des habitants qui sont porteurs d'une connaissance d'usage voire d'une expertise de la vie quotidienne de leur quartier. En d'autres termes, la démarche participative incite à une plus grande lisibilité des actions publiques, liée à la compréhension des habitants par l'information et le dialogue avec le secteur public, et à leur meilleure efficacité par la collaboration des habitants.

Tableau 53. Les outils participatifs mis en place dans chacun des terrains d'étude

Phasage de l'opération / Niveau de participation	Initiative - décision	Élaboration	Exécution	Fin des travaux
Autogestion	●	● ●	● ●	● ●
Co-travail	●	● ●		
Consultation	● ● ● ●	● ●		
Information	● ● ● ●	●		

● Quartier de l'Etoile ● Quartier de La Noue ● Secteur de Changsin-Sungin ● *Danji* nº 7 de Godeok

Par ailleurs, les outils participatifs, mis en place à chaque étape sur les quatre terrains d'étude, avaient leurs propres caractéristiques et objectifs (Tableau 53)[835]. Dans chaque terrain, la plupart des dispositifs participatifs ont été appliqués à l'étape d'initiative ou de décision afin d'informer et de consulter les habitants sur le projet de rénovation urbaine. Des dispositifs à l'étape d'élaboration ont été intégrés à divers niveau de participation. Dans les deux cas français, la démarche participative s'est focalisée sur la collaboration avec les habitants sous forme d'ateliers. Un dispositif qui s'appelait « Arpentage » du quartier de La Noue a visé à informer spécifiquement les locataires, puisque l'information réalisée à l'étape précédente avait été destinée seulement aux copropriétaires. Les deux cas coréens montrent en apparence une forme d'autogestion. Le niveau de participation est donc plus élevé que dans les cas français. Le dispositif de « projet de concours des habitants », mis en œuvre dans le projet de régénération urbaine du secteur de Changsin-Sungin, a donné aux habitants le pouvoir d'initiative, d'élaboration, d'exécution et d'évaluation, à l'exception de celui de décision (ou

[835] Voir aussi le tableau 31 dans la partie, IV-3.3. L'analyse des démarches participatives et des outils mis en œuvre.

de choix) du projet et du budget. Cela a pour but de renforcer la capacité de gestion autonome des habitants à travers la maîtrise d'un petit projet local. Dans le cas du *danji* nº 7 de Godeok, l'action participative du syndicat d'habitants relève de l'autogestion en raison de son fort pouvoir de décision en tant que maître d'ouvrage. Le syndicat peut en général contrôler et superviser l'architecte en acceptant ou non le plan architectural et en proposant certaines idées qui imposent parfois une modification importante du plan[836]. De plus, le pouvoir de choix ou de changement de l'entreprise de construction appartient au syndicat d'habitants. Il est en particulier responsable de tous les financements nécessaires au processus d'aménagement et ce jusqu'à la liquidation. Ceci inclut le calcul final des coûts de construction et la dissolution du syndicat après l'achèvement des travaux. En revanche, malgré son apparence d'autogestion, la participation directe à la conception ou la planification du projet, observée dans d'autres terrains d'études, a été très rare dans l'opération de reconstruction des logements du *danji* nº 7 de Godeok. Cela s'explique par le faible intérêt du syndicat sur ce point.

b) Quelle est la place des habitants : des acteurs actifs ou de simples usagers des politiques publiques ?

La rénovation urbaine a pour objectif d'améliorer non seulement l'environnement résidentiel dans le cadre urbain et physique mais aussi le quotidien des habitants dans les territoires dégradés. En effet, les politiques de rénovation qui avaient été centrées sur le changement physique des territoires concernés dans le passé, se sont réorientées vers la rénovation totale en prenant en compte divers volets, notamment social et économique. Dans ce contexte, les habitants en tant que bénéficiaires de ces politiques devraient être présents dans les processus de rénovation urbaine, dans une logique d'amélioration de leur statut, en tant que partenaires des institutions. Ce fait a été inscrit dans les deux lois : loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine (dite loi Lamy) en France et loi spéciale nº 11868 du 4 décembre 2013 pour la promotion et le soutien de la régénération urbaine (dite loi de régénération urbaine) en Corée du Sud.

En outre, la logique de participation des habitants a été ancrée dans les principes de chaque projet de rénovation urbaine, mené dans les quatre terrains d'études. Dans la convention pour le projet de rénovation urbaine Bobigny- Grand quadrilatère, les outils participatifs se sont caractérisés par les objectifs visant à assurer une connaissance et une compréhension du projet à travers des actions de communication et à associer les habitants à la définition des éléments de projet à travers la

836 Dans le cas du *danji* nº 7 de Godeok, le syndicat d'habitants a demandé à l'architecte de concevoir plus de logements de petite taille par rapport au projet initial. Ainsi le plan architectural a été fortement modifié.

concertation[837]. Dans le cas du quartier de La Noue à Montreuil, l'association des habitants et des usagers à la conception et à la mise en œuvre du projet a aussi été soulignée dans le protocole de préfiguration des projets de rénovation urbaine dans le cadre du NPNRU[838]. En étant membres des conseils citoyens, les habitants pourraient s'intégrer aux débats et à la gouvernance du contrat de ville dans une logique de « co-construction » qui a été adoptée par la loi Lamy de 2014. D'autre part, le concept de participation a été appliqué par la construction d'un système coopératif ascendant à l'élaboration et à la mise en œuvre du projet de régénération urbaine du secteur de Changsin-Sungin, Ce système coopératif a reposé sur les principes de renforcement de la capacité des habitants, de formation des militants locaux visant à encourager la participation des habitants et l'organisation des groupes consultatifs des habitants. Ainsi, les habitants sont devenus des interlocuteurs importants de la collaboration[839]. Dans le cas du *danji* nº 7 de Godeok, il n'existe aucun principe concernant la participation des habitants dans la directive du projet de rénovation pour les *danji*s de reconstruction. Mais, pour la planification des espaces extérieurs tels que les parcs et les chemins de communication, la directive a encouragé une démarche participative en créant un comité de consultation public-privé qui pourrait viser à revitaliser la communauté des habitants et à construire diverses espaces culturels[840].

Pourtant, le statut des habitants a différé de celui mentionné dans la littérature officielle ci-dessus. Dans certains cas, la démarche participative a été considérée comme une procédure formelle et symbolique pour obtenir la légitimité juridique. Même si, selon plusieurs discours officiels, les habitants sont décrits comme des partenaires de coopération ou de co-construction dans le processus du projet, ils ont en réalité été considérés comme des bénéficiaires, voire des simples récepteurs des politiques publiques. Ils n'ont pas eu le statut d'acteurs à part entière en tant que partenaires de collaboration. Les habitants des terrains d'étude, à l'exception du *danji* nº 7 de Godeok, avaient le sentiment qu'ils avaient participé mais n'avaient pas été écoutés par les décideurs. Certains habitants ont pensé que la participation des habitants était encore formelle et que les fonctionnaires et les professionnels leur avaient seulement donné des informations sur ce qui avait été déjà décidé par eux. De plus, ils se sont doutés que les décideurs avaient considéré leurs idées comme médiocres.

> *« [...], j'avais vraiment l'impression, lors de ces réunions, que, de toutes les façons, déjà, les gens qui faisaient les projets n'étaient pas de Montreuil. C'était pas des habitants d'ici. Donc, on était concerté mais euh... ils avaient leurs idées, etc. Ils se rendaient pas compte de ce que ça pouvait générer comme difficulté. Euh... parce que euh... faire au niveau de la circulation, etc., ils entendaient pas nos préoccupations à nous. Ça, c'était*

837 L'article 3. La concertation et l'information sur le projet (ANRU, 2007, pp. 31-32).

838 L'article 6. Association des habitants et des usagers au projet de renouvellement urbain (ANRU, 2017, p. 65).

839 Séoul (ville de), 2014, p. 23.

840 Gangdong-*gu*, 2009, p. 107.

compliqué. C'était très très compliqué. » (Enquêté n° 12, Locataire de Logirep, entretien du 25 novembre 2017) ;

« [...], (les fonctionnaires ont dit que, ndlr) *comme il y a la loi, ils ont créé le comité, le comité des représentants. Les représentants ? Ça sert à rien. C'est simplement formel. En quoi ils sont nécessaires, les représentants ? Eux, ils* (les fonctionnaires, ndlr) *ont déjà décidé de tout ce qu'ils allaient faire. Ce n'est qu'un titre pour nous amadouer, le représentant, il n'a aucun droit. Tous les droits sont à... les représentants des habitants ne peuvent dialoguer que seulement lors de la concertation. Et la concertation elle-même, c'est aussi... du flan, c'est du flan. »* (Enquêté n° 18, Habitante de Changsin 1 *dong*, représentant du comité d'habitants, entretien du 22 février 2017) ;

« Ils avaient proposé un premier plan qui ne convenait pas à... (l'architecte des, ndlr) *bâtiments de France, voilà, qui a décidé de retoquer le projet. Et il a dit, « non, ça c'est pas, voilà, pour moi. Euh... je vous ai donné des impératifs. La cité est déplacée, patrimoine historique ». [...], quand on leur a dit, « votre projet est retoqué ». Ils ont pas compris pourquoi. Pourquoi ? Oui, parce que Bâtiments de France a dit, « ici, c'est patrimoine historique, oui mais... vous le savez que c'est patrimoine historique. Pourquoi vous avez proposé un projet comme ça », ainsi de suite... »* (Enquêté n° 4, Habitant, Président de l'association Quadri, entretien du 19 septembre 2018).

V-1.2. À quels points la participation joue-t-elle un rôle face aux situations conflictuelles dans le processus de la rénovation urbaine ?

La conception et la planification d'une ville visent à construire un espace plus efficace et plus agréable pour la vie quotidienne des populations. En utilisant diverses techniques de développement urbain, les projets de construction des espaces urbains peuvent être enrichis par la participation active des experts et des citoyens plutôt que par un seul petit groupe d'experts urbains. En particulier, dans le cas des projets de rénovation urbaine ayant un impact important sur la vie des habitants des territoires concernés, il est donc nécessaire et important d'impliquer les habitants dans l'élaboration du projet. De ce point de vue, la participation des habitants peut être un moyen de garantir la pertinence et la légitimité des résultats des projets de rénovation urbaine. C'est pourquoi de nombreux professionnels et gouvernements locaux s'intéressent à la mise en place de démarches participatives dans le cadre d'intervention urbaine telle que la rénovation urbaine.

Dans une société urbanisée, des populations d'origines diverses vivent ensemble, de sorte qu'il n'est pas facile de s'attendre à la formation d'un jugement de valeur naturellement partagé dans

l'environnement de vie commun, tel que dans la société agricole du passé. Dans ce contexte, les situations conflictuelles majoritairement basées sur les différences d'opinions et les divergences d'intérêts entre les habitants pour les questions locales émergent souvent et s'aggravent. Ainsi, la participation des habitants a pour but d'arbitrer ces situations conflictuelles. Cela permet de faire prendre conscience aux habitants de l'importance de leur autonomie afin de traiter eux-mêmes les conflits. De plus, si un consensus entre les habitants était obtenu préalablement à la négociation avec l'administration, la participation des habitants jouerait un rôle plus important en tant que véritable système.

D'autre part, la participation des habitants peut contribuer à obtenir les informations nécessaires sur le projet et à mieux comprendre la procédure administrative et les objectifs politiques des gouvernements. L'expérience de la décision politique à travers la participation permettrait ainsi aux habitants d'acquérir le sentiment d'être réellement acteur à part entière du projet, les incitant à s'intéresser activement au développement local. Cela leur permettrait de répartir les dommages et responsabilités entre eux. En outre, en participant aux processus décisionnels d'une politique ou d'un projet, il est possible de surveiller, de manière démocratique, l'administration. Par conséquent, la participation des habitants pourrait remplir une fonction de rétroaction dans le processus de gouvernance locale, tels que la prise de conscience des problèmes, l'établissement des objectifs et l'élaboration des politiques publiques pour le développement local durable. En effet, le projet de rénovation urbaine est orienté ou alimenté par le processus participatif des habitants. De plus, dans certains cas, il est complètement annulé par la décision directe des habitants à la suite d'une démarche participative.

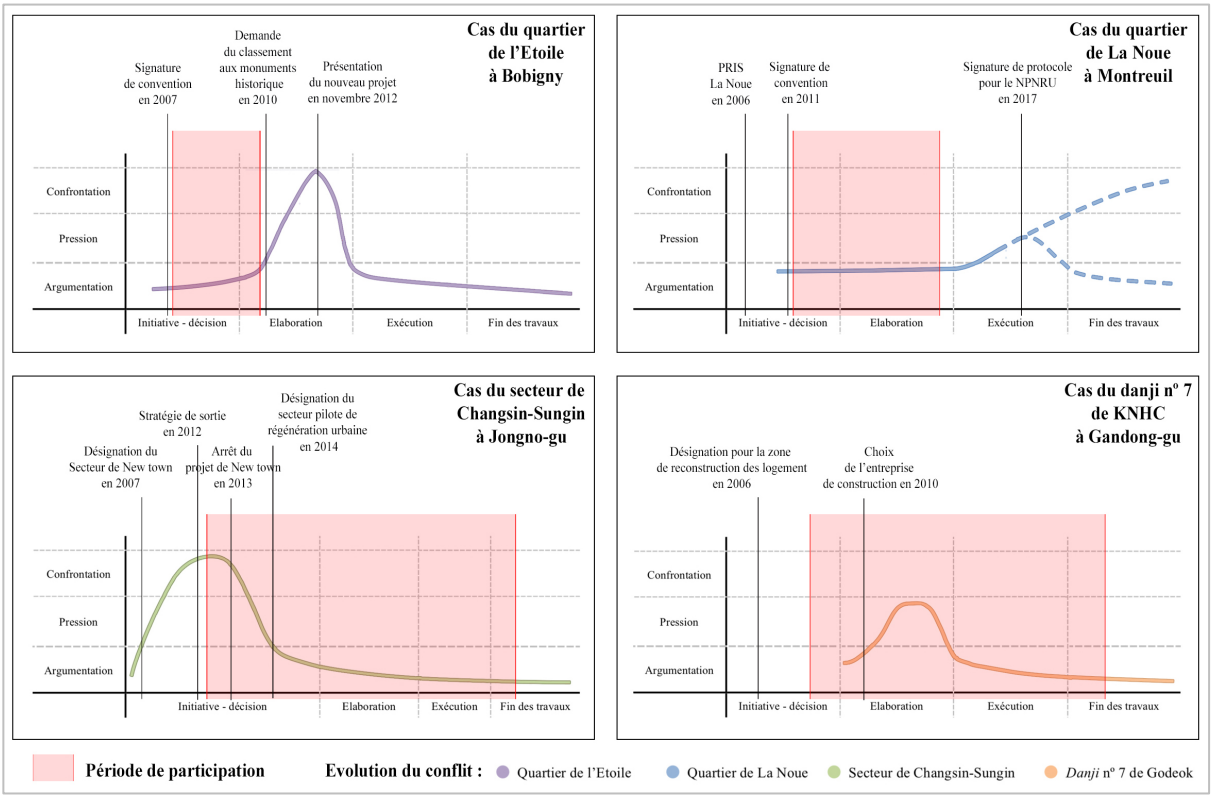
a) La participation : un impératif pour répondre aux situations conflictuelles ?

La participation des habitants est aujourd'hui considérée comme un outil essentiel dans le cadre politique, notamment celui de la gouvernance locale. Dans une situation de crise de la démocratie représentative, elle devrait être un vecteur important afin de compléter et de renforcer la légitimité de la démocratie. En outre, elle permet à la fois aux habitants de comprendre l'orientation politique et l'intention administrative des gouvernements locaux mais aussi aux élus locaux d'appréhender les questions locales concernant la vie quotidienne des habitants et leurs besoins réels. En particulier, dans une société urbanisée où les personnes d'origines diverses vivent ensemble, elle pourrait prévenir, réduire voire résoudre des situations conflictuelles provenant de l'écart des idées ou de la différence des intérêts entre les acteurs urbains.

Malgré l'objectif de participation des habitants pour répondre aux situations conflictuelles, aucune corrélation directe entre le conflit et la démarche participative dans le processus du projet de rénovation n'est observée dans les cas français. En d'autres termes, l'apaisement des conflits, après

avoir atteint leur pic, ne correspond pas à la période de mise en œuvre de la participation dans chacun des terrains (Figure 26.).

Figure 26. Les graphes de corrélation entre le conflit et la participation dans chacun des terrains d'étude



Dans le cas du quartier de l'Etoile à Bobigny, la démarche participative a effectivement commencé durant le processus d'élaboration après que le projet de rénovation urbaine du quartier de l'Etoile ait été inscrit dans le PNRU en 2007. Le projet qui avait été élaboré avec les habitants entre 2007 et 2010 a enfin été arrêté à la fois par le refus de l'ABF pour le permis de construire et par la demande du ministère de la Culture pour le classement de la cité aux monuments historiques. Cela a provoqué le conflit entre les habitants et le gouvernement central. Le bailleur, Emmaüs habitat, qui ne voulait pas retarder l'opération de rénovation, a immédiatement lancé le deuxième projet, mais sans participation des habitants. Après un an et demi, le deuxième projet de rénovation a été accepté par l'ABF et l'opération a pu recommencer. A partir de ce moment-là, la situation conflictuelle a commencé à s'atténuer.

Le conflit observé au quartier de La Noue à Montreuil vient du problème avec l'administration de l'AFUL, mais non pas du processus d'élaboration du projet dans lequel les habitants ont pu être impliqués. Alors que les travaux de la première phase du projet, inscrite dans le cadre du PNRU, avaient déjà commencé et étaient en cours, la situation conflictuelle a émergé en raison de la cession à la ville de Montreuil des espaces extérieurs qui appartiennent à l'AFUL. En

effet, la dissolution de l'AFUL était un préalable afin de résoudre le problème de (co)propriété des espaces extérieurs visés par le projet de rénovation urbaine. Pourtant, ce problème n'est pas encore réglé et le conflit est toujours en cours.

Par ailleurs, contrairement aux cas français, les cas coréens montrent la corrélation directe entre le conflit et la participation des habitants. La situation conflictuelle du secteur de Changsin-Sungin à Jongno-*gu* a résulté de l'opposition entre les habitants approbateurs et les habitants s'opposant à l'opération de *New town* lancée en 2007. Dans ce contexte, le 30 janvier 2012, en annonçant la « nouvelle politique des projets de *New town* et de reconstruction de la ville de Séoul (dite le plan de résolution 1. 30) »[841], la ville de Séoul a proposé une stratégie de sortie afin de résoudre les problèmes liés aux projets de rénovation urbaine qui étaient en stagnation depuis plus de cinq ans en raison du conflit. L'objectif de ce plan de résolution 1. 30 était de fournir des informations suffisantes et précises pour laisser les habitants juger par eux-mêmes de la situation présente autour de leur projet de rénovation. Il s'agissait de mener l'enquête sur la réalité de la situation, de communiquer les résultats d'enquêtes aux habitants et d'écouter leurs avis afin de décider de l'arrêt ou de la continuation du projet. Après une intervention d'un an et demi de la ville de Séoul, la désignation en tant que secteur de *New Town* de Changsin-Sungin a été annulée. C'est le premier des 35 secteurs de *New town* à Séoul à avoir connu ce sort. Dès lors, la situation conflictuelle a commencé à se calmer.

Le conflit du *danji* nº 7 de Godeok a résulté du report de la conclusion du contrat de l'entreprise de construction qui voulait changer la disposition concernant « le taux de part ». Pour maximiser leur profit lors de l'opération, l'entreprise devait attendre l'amélioration du marché immobilier, affecté par la crise économique mondiale de 2008. En revanche, le syndicat d'habitants voulait l'avancement du projet dans les meilleurs délais afin de raccourcir la période de construction, qui est étroitement liée au coût total de l'opération. Dans cette situation, en 2012, le syndicat d'habitants a adressé à l'entreprise un ultimatum en annonçant la possibilité de changement de l'entreprise de construction. Ainsi, l'entreprise de construction a dû faire partie de la négociation avec le syndicat d'habitants. Pendant plus d'un an, le syndicat a négocié avec l'entreprise de construction mais a aussi persuadé les habitants en expliquant toutes leurs difficultés liées à la situation présente. Par conséquent, le contrat a finalement été conclu comme le demandait l'entreprise en 2014. Il semblerait que le syndicat, craignant d'allonger la durée de l'opération en cas de changement d'entreprise de construction, se soit résigné à accepter la demande de l'entreprise de construction.

[841] J. Lee, 2016, p. 48.

b) Alimenter le projet en idée pour en influencer le destin

De même que la résolution des situations conflictuelles, un autre effet attendu par la démarche participative est la possibilité d'influence directe sur le projet de rénovation urbaine en prenant en compte des idées ou des opinions des habitants qui habitent dans les territoires concernés. Cela pourrait nourrir le projet voire changer son destin selon les cas. Les décideurs et les professionnels qui ne sont pas en général au courant des questions locales peuvent écouter et comprendre les besoins réels et les attentes du projet grâce à la démarche participative. En particulier, certaines idées des habitants, en tant qu'experts des usages locaux, sont d'importance significative et doivent être immédiatement prises en compte dans le projet. Par ailleurs, la démarche participative peut changer l'orientation d'une politique de rénovation dans le processus de résolution des conflits. Du point de vue de l'administration, elle est un outil essentiel afin de ne pas répéter des fautes de décision politique, pouvant produire la situation conflictuelle. Dans cette perspective de nourrir le projet pour en changer le destin par la démarche participative, nous pouvons vérifier la différence évidente entre les expériences française et coréenne.

En France, la démarche participative est généralement mise en place lors de la phase d'élaboration d'un projet après la décision politique de la rénovation urbaine. Dans la dimension institutionnelle, la nécessité et l'importance de la participation des habitants dans le processus politique ont été soulignées et affirmées dans certaines lois. En outre, de nombreux gouvernements locaux ont considéré cette démarche participative comme un impératif pour la gestion urbaine efficace de leurs territoires. Les municipalités de Bobigny et de Montreuil étaient des collectivités locales attentives à la prise en considération de la démarche participative. Dans les deux cas de rénovation urbaine aux quartiers de l'Etoile à Bobigny et de La Noue à Montreuil, comme les municipalités étaient fortement disposées à impliquer les habitants dans le projet de rénovation, divers dispositifs participatifs ont été mis en œuvre. La réunion publique, comme dispositif traditionnel de la participation, et la balade urbaine ont visé à informer et consulter les habitants. En outre, la concertation sur les détails du projet s'est déroulée sous la forme d'un atelier. Il n'est pas certain que toutes les opinions des habitants soient prises en compte dans le projet, pourtant certains points ont été retenus.

Dans le cas du quartier de La Noue à Montreuil, la participation des habitants a influencé la définition architecturale d'un axe circulaire Nord-Sud traversant du quartier. En effet, la planification des circulations dans le quartier était un enjeu majeur afin d'ouvrir le quartier enclavé. Lors des ateliers de concertation, les habitants ont choisi un scénario (nº 2) parmi les trois que les urbanistes de l'agence HYL avaient proposé (Figure 27).

Figure 27. Trois scénarios d'aménagement de La Noue, élaborés par HYL

Source : Ville de Montreuil**,** Compte rendu de l'atelier de travail sur les scénarios : sur la base des avis recueillis, 25 et 29 septembre 2012, [en ligne], disponible sur : **<**http://www.montreuil.fr/fileadmin/user_upload/Files/Grands_projets/Prus_la_noue/LaNoue_Ateliers_25-29-septembre_CR.pdf**>.**

En conséquence, leurs opinions ont pu nourrir le projet final :

> *« Alors, un exemple* (en montrant les plans du projet)*, ici, il y a une tour et il y avait deux propositions de trajet qui ont été faites. Donc, une proposition qui contournait la tour ce côté-là* (scénarios nº 1 et nº 3, ndlr)*. Une autre proposition qui contournait la tour de ce côté* (scénario nº 2, ndlr)*. Les habitants ont souhaité adopter cette proposition-là* (scénario nº 2, ndlr) *en disant « ça correspond plus au trajet actuel. Ça nous semble mieux fonctionner ». Ceci dit, ils ont dit « attention ! Ici, il y a un virage angle droit qui peut être dangereux ». « Accidentogène puisqu'il y aurait peu de visibilité [...]. Pour nous, c'est dangereux ». Donc, quand on regarde la VP* (voie principale, ndlr)*, HYL a intégré cette remarque en créant un angle qui est moindre de façon à ce qu'il y ait quand même une visibilité conservée, donc, voilà. Ça, c'est un exemple concret d'adaptation du projet aux remarques des habitants. »* (Enquêté n° 6, Responsable de l'Antenne de secteur La Noue-Clos français / Villiers-Barbusse, entretien du 8 avril 2014).

D'autre part, dans le cas du quartier de l'Etoile à Bobigny, des idées des habitants ont été acceptées pour la conception de l'aménagement des espaces publics et la disposition des mobiliers urbains tels que les bancs et les corbeilles. Il s'agit d'un reflet de leur expertise d'usage des espaces locaux. Le directeur du PRU de Bobigny a témoigné :

> *« [...], en ayant plusieurs réunions qu'on arrive à avoir une contribution des habitants sur…, sur l'aménagement des espaces, des espaces publics, notamment des aires de jeu. Par exemple, on peut avoir des observations très précises sur l'emplacement du banc, sur l'emplacement de corbeille, sur des choses comme ça. Là, très pratique et souvent très utile pour ce genre de choses qui paraissent pas, quand on travaille de loin dessus, paraissent pas importantes mais quand on dit les choses au quotidien, peuvent être très importantes. »* (Enquêté n° 1, Directeur du PRU de Bobigny, entretien du 12 mars 2014).

L'expérience du changement de destin du projet de rénovation s'est trouvée dans les cas coréens. A la différence des expériences françaises où la démarche participative a généralement été mise en œuvre lors de l'étape d'élaboration du projet, la participation des habitants a fortement influencé le processus décisionnel, notamment dans le cas de Changsin-Sungin. Comme mentionné dans la partie précédente, le secteur de Changsin-Sungin a connu une situation conflictuelle en raison d'une forte opposition entre les habitants sur le projet de *New town* depuis le moment de désignation en 2007. Dans cette situation, en 2012, la ville de Séoul a lancé le plan de résolution 1. 30 en tant que stratégie de sortie. A la suite des enquêtes sur la réalité de la situation concernant le projet de *New town*, la désignation du secteur de *New town* a été annulée et toute la procédure de l'opération de *New town* a aussi été arrêtée. Pourtant, un nouveau projet de rénovation urbaine s'est imposé dans le

secteur de Changsin-Sungin car il était un territoire qui avait connu, depuis longtemps, la situation de déclin complexe comme physique, social et économique. En 2013, la « loi spéciale de la régénération urbaine »[842] a opportunément été établie en proposant un nouveau type de rénovation urbaine qui était différent des types existants, tels que les projets de *New town* et de reconstruction des logements dans une logique de table rase. Ainsi, la municipalité de Jongno-*gu* a décidé de candidater au concours pour la désignation des secteurs pilotes de régénération urbaine. Cependant, la municipalité a jugé qu'il ne serait pas facile de commencer immédiatement un nouveau projet de rénovation urbaine puisque les habitants de ce secteur avaient déjà souffert de la faillite de l'opération de *New town*. Ainsi, la démarche participative a été considérée comme impérative afin de persuader les habitants et d'éviter un nouveau conflit. La ville de Séoul et le Jongno-*gu* ont commencé à expliquer la régénération urbaine et à la faire comprendre aux habitants en organisant diverses réunions (Tableau 54). Par conséquent, la candidature a été déposée au ministère du territoire, des infrastructures et des transports après de nombreuses communications avec les habitants et le secteur de Changsin-Sungin a été désigné comme un secteur pilote de la régénération urbaine en mai 2014. Les habitants qui avaient influencé le destin des projets de rénovation urbaine en participant à l'arrêt de *New town*, allaient contribuer au choix de la régénération urbaine. Cela allait leur conférer une double expérience.

Tableau 54. Le Processus participative pour la régénération urbaine

<table>
<tr><th></th><th>Date</th><th>Participants</th><th>Commentaires</th></tr>
<tr><td>Réunion d'explication</td><td>du 4 au 7 fév.</td><td>Environ 400 habitants</td><td>4 réunions dans quatre dongs</td></tr>
<tr><td>Audience publique</td><td>le 13 fév.</td><td>Habitants et professionnels</td><td>Environs 250 personnes réunies</td></tr>
<tr><td>Consultation
du conseil municipal</td><td>du 20 au 24 fév.</td><td></td><td>Adoption du projet initial</td></tr>
<tr><td>Atelier de communication</td><td rowspan="4">en mars et avril 2014</td><td>Coopérative de couture, Représentants des habitants</td><td rowspan="4">- Stand de consultation pendant 24 jours
- Consultation avec des groupes professionnels
- 10 fonctionnaires dans trois groupes coopératifs (Séoul et Jongno-gu)
- Moyen d'opération : consultation, distribution des brochures, visites chez commerçants locaux</td></tr>
<tr><td>Stand de consultation</td><td>Habitants</td></tr>
<tr><td>Information
par l'internet et les médias</td><td>Ouverte aux publics</td></tr>
<tr><td>Questionnaires</td><td>780 dans trois fois</td></tr>
<tr><td>Le 13 mars 2014</td><td colspan="3">Dépôt de la candidature</td></tr>
<tr><td>Le 14 avril 2014</td><td colspan="3">Inspection réelle du secteur</td></tr>
<tr><td>Le 7 mai 2014</td><td colspan="3">Désignation du secteur pilote de régénération urbaine</td></tr>
</table>

Source : Séoul (ville de), 2015, p. 4.

[842] Loi spéciale nº 11868 sur l'activation et le soutien de la régénération urbaine du 4 décembre 2013, en vigueur du 5 décembre 2013.

V-1.3. Les facteurs significatifs pour une participation active

Il semble que, quel que soit le degré d'influence, la démarche participative peut influencer le projet de rénovation urbaine. Autrement dit, elle contribue directement ou indirectement à régler des situations conflictuelles provenant du projet et à changer son destin en impliquant les habitants dans son processus de décision, de conception et d'élaboration. Pourtant, cet effet de participation pourrait être maximisé si les habitants participaient activement au processus opérationnel d'aménagement. En fait, la rénovation urbaine vise généralement une transformation physique des territoires concernés afin d'améliorer l'environnement résidentiel dégradé et la vie quotidienne des habitants, souvent jugée précaire ou difficile. Ainsi, les habitants, touchés directement par le projet, doivent s'intéresser forcément au projet propre mais aussi aux résultats après son achèvement. Pour autant, tous les habitants ne peuvent pas avoir une seule attente commune pour l'avenir de leur espace commun de vie car les individus poursuivent divers intérêts en fonction de leurs différents statuts, économique, social, culturel, etc. L'amélioration de l'environnement résidentiel et du cadre de vie quotidienne est évidemment un objectif important mais les individus ont des intérêts propres et des attentes diverses en matière de rénovation urbaine. A cet égard, il est donc normal que les locataires et les propriétaires aient des attentes différentes de même qu'ils ont respectivement des préoccupations différentes concernant le projet de rénovation.

Du point de vue des locataires, les questions de relogement et de possibilité de l'augmentation du loyer sont un point de préoccupation. Ils participent ainsi aux réunions afin d'avoir des informations et de donner leurs avis sur ces questions. Cependant, le sentiment de ne pas être écoutés conduit souvent à une faible participation[843]. De plus, dans certains cas coréens de rénovation urbaine, tels que les projets de redéveloppement urbain, de reconstruction des logements et de *New town*, les locataires n'ont pas le droit de participer aux processus d'aménagement, ni même aux syndicats d'habitants[844]. D'autre part, l'attention des propriétaires se concentre principalement sur leurs profits ou sur les dommages économiques qu'ils pourraient subir après l'achèvement du projet

---

[843] CES de l'ANRU, 2014 b, p. 37.

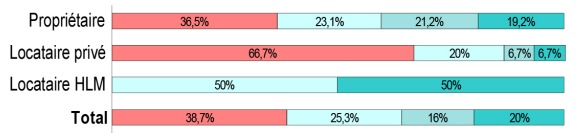
[844] Comme le cas du *danji* nº 7 de Godeok parmi les terrains d'étude, les projets de rénovation urbaine mentionnés se déroulent dans le cadre du système de « redéveloppement coopératif » (Voir la partie I-3.3 c) Les problèmes récurrents du système de « redéveloppement coopératif »). Ce système est un moyen de rénovation urbaine dirigé par le secteur privé minimisant l'intervention du secteur public. En tant que maître d'ouvrage, le syndicat d'habitants emprunte de l'argent en hypothéquant leur logement pour payer les frais de l'opération de rénovation urbaine. Ainsi, les locataires ne peuvent pas s'affilier au syndicat. De même, ils n'ont pas droit de participer aux réunions du syndicat où toutes les décisions importantes sont prises.

de rénovation. Ainsi, leur participation aux processus d'aménagement consiste à espérer l'augmentation de la valeur immobilière ou à limiter les dommages financiers qui pourraient en résulter. La corrélation entre l'opération de rénovation urbaine et la valeur des biens immobiliers conduit donc à ce que, généralement, les propriétaires portent plus d'intérêt au projet que les locataires et y participent plus activement qu'eux. Selon les résultats de l'analyse des questionnaires (Tableau 52), il est difficile d'affirmer tout de suite que les propriétaires ont participé plus activement aux processus d'aménagement que les locataires dans le cadre du projet de rénovation urbaine. Dans deux catégories de statut d'occupation, propriétaires et locataires privés, il est observé une tendance de participation plus active des propriétaires par rapport à celle des locataires privés. Mais contrairement à cette hypothèse selon laquelle les locataires seraient moins impliqués, dans le cas de La Noue à Montreuil, les huit locataires enquêtés avaient assez fréquemment participé. Ainsi, afin de vérifier si ce résultat s'observe également ou non dans tous les territoires recherchés, il est nécessaire de réorganiser les résultats d'analyse concernant la question de la fréquence de participation selon le statut d'occupation, en les distinguant pour chacun des terrains d'étude (Tableau 55).

Tableau 55. Le résultat réorganisé pour chacun des terrains sur la question de la fréquence de participation selon le statut d'occupation

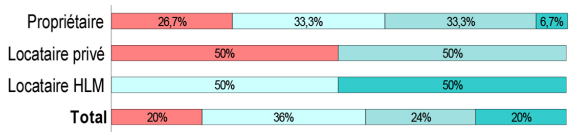
- Fréquence de participation selon le statut d'occupation (Cumul de 3 terrains)

	Pas du tout	Un peu	Souvent	Toujours	Total
Propriétaire	19	12	11	10	52
Locataire privé	10	3	1	1	15
Locataire HLM	0	4	0	4	8
Autres	0	0	0	0	0
Total	29	19	12	15	75



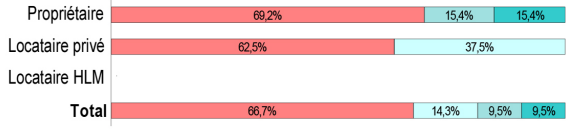
a) Fréquence de participation selon le statut d'occupation à La Noue

	Pas du tout	Un peu	Souvent	Toujours	Total
Propriétaire	4	5	5	1	15
Locataire privé	1	0	1	0	2
Locataire HLM	0	4	0	4	8
Autres	0	0	0	0	0
Total	5	9	6	5	25



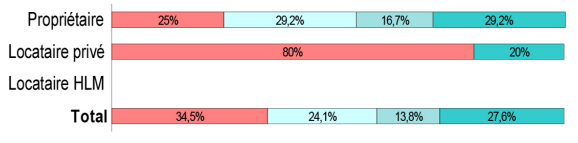
b) Fréquence de participation selon le statut d'occupation à Changsin-Sungin

	Pas du tout	Un peu	Souvent	Toujours	Total
Propriétaire	9	0	2	2	13
Locataire privé	5	3	0	0	8
Locataire HLM	0	0	0	0	0
Autres	0	0	0	0	0
Total	14	3	2	2	21



c) Fréquence de participation selon le statut d'occupation au danji nº 7

	Pas du tout	Un peu	Souvent	Toujours	Total
Propriétaire	6	7	4	7	24
Locataire privé	4	0	0	1	5
Locataire HLM	0	0	0	0	0
Autres	0	0	0	0	0
Total	10	7	4	8	29



Dans le cas du quartier de La Noue, les personnes qui ont participé aux réunions représentent 80 % des 25 répondants. Quatre propriétaires sur 15 n'y ont pas du tout participé (représentant

26,7 %). Pour les locataires privés, le taux de participants et celui de non-participants est de moitié chacun. En particulier, les huit locataires HLM ont répondu, comme indiqué précédemment, qu'ils participaient un peu ou toujours aux réunions. Ensuite, selon le résultat du secteur de Changsin-Sungin, le taux de participation semble être faible au premier abord. Pour les deux catégories (propriétaires et locataires privés), la majorité des répondants n'a pas du tout participé, représentant respectivement 69,2 % et 62,5 %, des 21 enquêtés. Dernièrement, le cas du *danji* nº 7 montre clairement que les propriétaires ont participé plus activement que les locataires. Par conséquent, les résultats observés sur trois terrains d'étude sont divers et, notamment dans les cas de Changsin-Sungin et de La Noue, il est impossible de conclure définitivement que les propriétaires ont plus participé que les locataires, même si des tendances vont dans ce sens.

En ce sens, y a-t-il un rapport significatif entre le statut d'occupation du logement et la participation active ? En réalité, d'après l'analyse de la question sur la fréquence de participation selon le statut d'occupation, les propriétaires sont généralement plus actifs que les locataires à l'exception des locataires HLM. Dans le cas de La Noue où les locataires HLM avaient tendance à participer activement et dans celui de Changsin-Sungin où le taux de participation des habitants était assez faible, certaines spécificités locales semblent avoir influencé la participation. Selon le diagnostic territorial de l'Est Ensemble, la dynamique de la vie associative du quartier de La Noue est considérée comme un atout important pour le projet de rénovation dans le cadre du NPNRU : « Le réseau associatif existant est solide, riche, dense, et capable de s'ouvrir à de nouveaux projets et partenariats »[845]. En outre, nous avons sollicité certains interlocuteurs avec lesquels nous avions pris des contacts depuis le début de l'enquête pour la distribution des questionnaires. Ces interlocuteurs étaient tous membres des associations du quartier. Ainsi, la plupart des enquêtés faisaient probablement partie des associations, ce qui expliquerait la plus forte implication. En effet, les huit locataires HLM à qui nous avons demandé leur fréquence de participation étaient membres de l'association « l'amicale des locataires » de Logirep. D'autre part, la faible participation des habitants dans le secteur de Changsin-Sungin pourrait trouver son origine dans l'histoire des projets de rénovation urbaine qui y ont été lancés. Les habitants (généralement les propriétaires) de Changsin-Sungin ont souffert, jusqu'avant le lancement du projet de régénération urbaine en 2014, du conflit entre les approbateurs et les opposants pour le projet de *New town* qui étaient en cours. Quand le projet de régénération urbaine a commencé, de nombreux habitants approbateurs du projet de *New town* n'ont pas voulu adhérer aux comités des habitants, ni participer aux réunions pour la régénération urbaine du secteur de Changsin-Sungin[846]. De plus, le projet de régénération urbaine ne

845 Est Ensemble, 2015, p. 22.

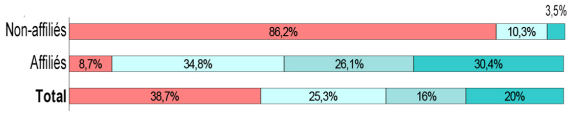
846 Voir la partie « IV-1. 3. La situation conflictuelle comme un moteur de mutation des politiques de rénovation urbaine de Changsin-Sungin ».

s'est pas principalement déroulé dans la logique exclusive de démolition-reconstruction, comme ceux de *New town*, mais a plutôt accordé la priorité à l'aménagement des espaces publics tels que les voiries et les équipements publics. Par conséquent, il est difficile d'attirer l'attention des propriétaires en raison du peu de possibilité d'augmentation de valeur immobilière après l'achèvement du projet de régénération. De même, les locataires ont moins de volonté de participer aux réunions pour défendre le droit au relogement car dans le cadre du projet de régénération urbaine, aucune grande démolition n'est prévue. Le facteur décisif peut se trouver dans l'analyse de la question concernant la fréquence de participation selon l'affiliation associative (Tableau 56).

Tableau 56. Le résultat réorganisé pour chacun des terrains sur la question de la fréquence de participation selon l'affiliation associative

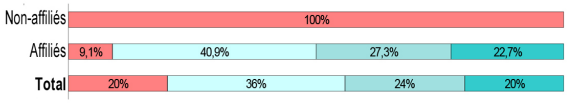
- Fréquence de participation selon l'affiliation associative (Cumul de 3 terrains)

	Pas du tout	Un peu	Souvent	Toujours	Total
Non-affiliés	25	3	0	1	29
Affiliés	4	16	12	14	46
Total	29	19	12	15	75



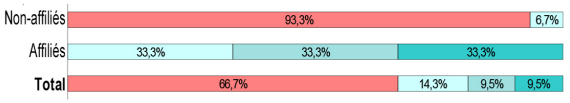
a) Fréquence de participation selon l'affiliation associative à La Noue

	Pas du tout	Un peu	Souvent	Toujours	Total
Non-affiliés	3	0	0	0	3
Affiliés	2	9	6	5	22
Total	5	9	6	5	25



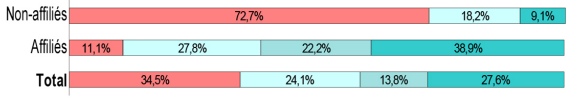
b) Fréquence de participation selon l'affiliation associative à Changsin-Sungin

	Pas du tout	Un peu	Souvent	Toujours	Total
Non-affiliés	14	1	0	0	15
Affiliés	0	2	2	2	6
Total	14	3	2	2	21



c) Fréquence de participation selon l'affiliation associative au danji nº 7

	Pas du tout	Un peu	Souvent	Toujours	Total
Non-affiliés	8	2	0	1	11
Affiliés	2	5	4	7	18
Total	10	7	4	8	29



Certes, le résultat de la fréquence de participation selon l'affiliation associative confirme la tendance que les habitants affiliés à des associations participent plus que les habitants non-affiliés. Dans tous les trois cas, la forte participation des habitants affiliés est observée. En particulier, il faut souligner le fait que le taux de participation aux réunions des affiliés du secteur de Changsin-Sungin, dans lequel la participation des habitants selon le statut d'occupation est globalement faible, représente 100 %. De même, dans les autres cas, tous les habitants affiliés, sauf deux dans chacun des deux terrains d'étude, ont participé aux réunions, représentant 90,9 % pour le quartier de La Noue et 88,9 % pour le *danji* nº 7 de Godeok. Dans le cas du quartier de La Noue, les deux enquêtés affiliés (un locataire privé et un propriétaire) n'ont pas révélé pourquoi ils ne participaient pas du tout aux réunions. D'autre part, dans le cas du *danji* nº 7, les deux affiliés qui ne participaient pas du tout sont propriétaires et membres du syndicat d'habitants. Il est donc probable qu'une contrainte de temps en

lien avec leur métier ait conduit à une cette absence de participation. En effet, l'un est chauffeur de taxi et l'autre est commerçant[847].

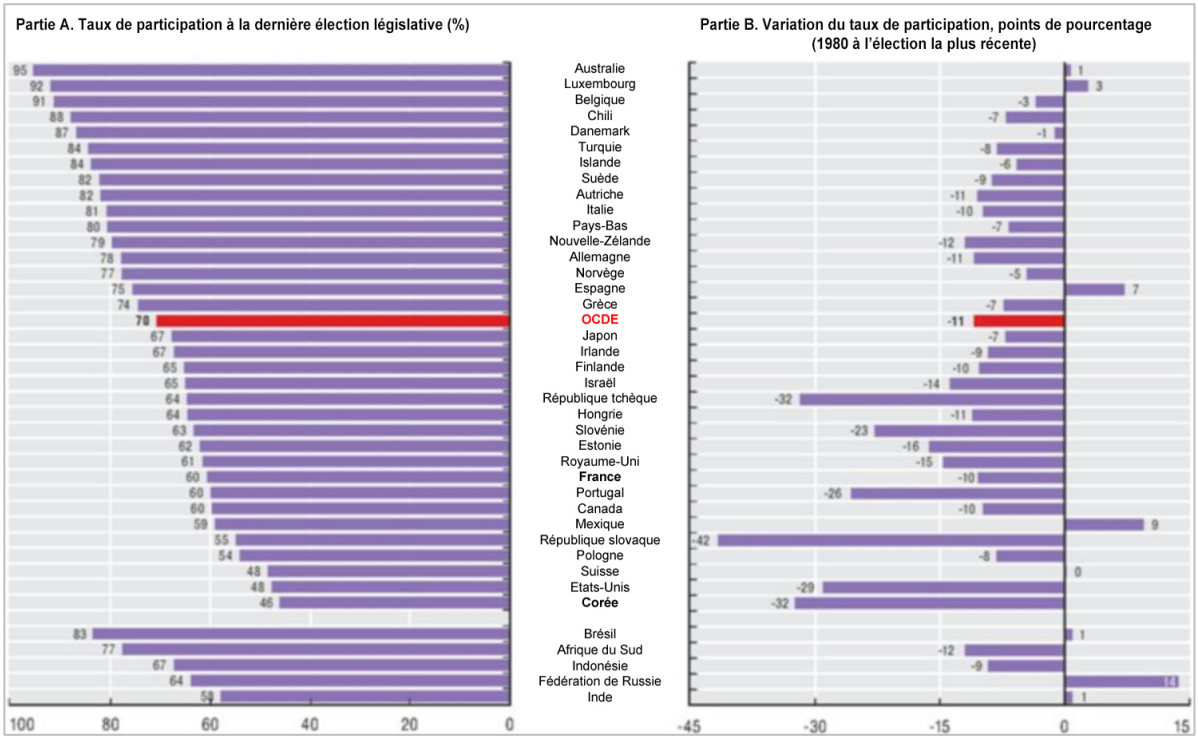
En conséquence, il est vérifié que l'affiliation associative a plus d'influence sur la participation active que le statut d'occupation du logement. Pourtant, il est clair que les deux facteurs sont importants dans la détermination du degré de participation dans le processus de rénovation urbaine, et ne doivent donc pas être négligés en ce qu'ils permettent une participation plus efficace.

[847] Même si les réunions du syndicat avaient lieu généralement le samedi après-midi, le chauffeur de taxi a expressément confirmé que son absence était due à une contrainte de temps. De plus, même si le commerçant ne l'a pas clairement mentionné, il est très probable que ce soit pour cette raison, puisque les commerçants travaillent aussi le weekend en Corée du Sud.

V-2. L'identification de la place actuelle de la participation

Dans de nombreux pays reconnus comme démocratiques, la démocratie représentative a été adoptée comme système politique. Pourtant les sociétés démocratiques ont déjà été confrontées à certaines limites de la démocratie représentative. En effet, ce constat peut être confirmé dans le contexte historique dans lequel la plupart des pays modernes qui avaient adopté le système de démocratie représentative ont introduit certains éléments de démocratie directe ou participative afin de surmonter ses limites et de le compléter. En outre, même si la démocratie représentative repose sur le fait que les élus qui sont choisis lors de l'élection représentent effectivement leurs électeurs, de nos jours, la faible participation aux élections est devenue une tendance internationale (Figure 28). Ce constat de faible participation aux élections est aussi observé en France et en Corée du Sud (Tableau 57). En effet, les taux de participation aux élections sont inférieurs à 70 %, à l'exception de l'élection présidentielle. Dans les cas des élections législative et départementale en France, ils sont même en-dessous de 50 %. Ceci est parfois analysé comme une crise de la démocratie représentative[848]. Dans ce contexte, il est normal que l'importance de la participation citoyenne soit davantage soulignée, comme réponse à la « désaffection démocratique ».

Figure 28. La participation électorale tend à baisser



Source : OCDE, Panorama de la société 2011 : Les indicateurs sociaux de l'OCDE, Éditions OCDE, Paris, 2011, [en ligne], disponible sur : <https://doi.org/10.1787/soc_glance-2011-fr>.

[848] M.-A. Cohendet, 2004, p. 41.

Tableau 57. Les taux de participation aux dernières élections en France et en Corée du Sud

Élection			Présidentielle	Législative	Régionale	Départementale	Municipale	Européenne
France	année		2017	2017	2015	2015	2014	2014
	Taux (%)	1er tours	77, 77	49, 91	49, 91	49, 83	63, 55	42, 43
		2ème tours	74, 56	42, 64	53, 41	49, 98	62, 13	
Corée	année		2017	2016	2018			-
	Taux (%)		77, 2	58, 0	60, 2			-

Source : Ministère de l'Intérieur, *Élections : Les résultats*, [en ligne], disponible sur : <https://www.interieur.gouv.fr/Elections/Les-resultats/> ; KOSTA, *Taux de participation aux élections*, e-Index national, [en ligne], disponible sur : <http://www.index.go.kr/potal/stts/idxMain/selectPoSttsIdxMainPrint.do?idx_cd=4063&board_cd=INDX_001>.

Environ 50 ans après sa naissance aux États-Unis dans les années 1960, le concept de la participation citoyenne s'est répandu dans le monde entier et s'est appliqué dans de nombreux domaines. Ce phénomène s'est également retrouvé dans deux pays, la France et la Corée du Sud. Dans ces pays, le concept de participation citoyenne a été institutionnalisé dans les années 1980 et a connu une évolution dans le cadre de la gouvernance locale avec la décentralisation. En particulier, les politiques urbaines telles que la rénovation urbaine ont un fort impact sur les habitants et leur vie quotidienne, de sorte que la participation des habitants est souvent considérée comme impérative. Ainsi, la démarche participative pourrait permettre aux habitants d'intervenir dans les processus d'élaboration d'un projet de rénovation urbaine, voire de décision des politiques concernées. L'effet de la participation des habitants peut varier en fonction du degré de participation en s'appuyant sur la volonté à la fois des habitants et du secteur administratif. Toutefois, si dans les discours officiels du secteur public, une concertation, voire un niveau plus élevé de participation, est garantie, en réalité, la participation reste au niveau de l'information ou de la consultation. L'écart entre les perspectives idéaliste (ou théorique) et les pratiques constitue un grand obstacle à une identification des situations réelles sur place pour encourager la participation active des habitants.

Pour résoudre les problèmes liés à la démarche participative actuellement mise en œuvre, il faudrait identifier le niveau de la participation réelle et minimiser l'écart entre la théorie et la pratique de la participation. Cette partie se focalisera donc sur deux points : à quel niveau la participation actuelle des habitants est-elle arrivée ? Comment est évalué l'écart entre les perspectives idéales et la réalité ?

V-2.1. Où en sommes-nous dans l'échelle de participation

La démarche participative permet aux habitants d'intervenir dans les processus de décision et d'élaboration des politiques et d'influencer l'administration, notamment locale. Dans le cadre de la gouvernance locale, elle est donc considérée comme l'un des outils les plus essentiels et fondamentaux afin de surmonter les limites de la démocratie représentative et d'avoir un système politique plus démocratique et plus direct. Par ailleurs, lors de la mise en œuvre des politiques de rénovation urbaine, les situations conflictuelles surviennent souvent en raison de la relation complexe d'intérêt entre les acteurs de l'opération de rénovation urbaine. Ces conflits peuvent provoquer une opposition hostile entre les habitants, voire parfois détruire le voisinage ou la communauté locale. Dans ce contexte, la démarche participative mise en place dans le processus de la rénovation urbaine pourrait prévenir cette situation conflictuelle ou résoudre les conflits déjà survenus. De plus, elle pourrait aussi permettre d'atténuer ou d'éliminer certaines méfiances envers les gouvernements locaux, en permettant aux habitants de mieux comprendre les politiques locales et les procédures administratives associées. Malgré les atouts de la participation des habitants, il est en réalité difficile d'attendre des résultats efficaces par la démarche participative en raison de l'écart entre les perspectives théoriques des décideurs et la réalité des pratiques sur place.

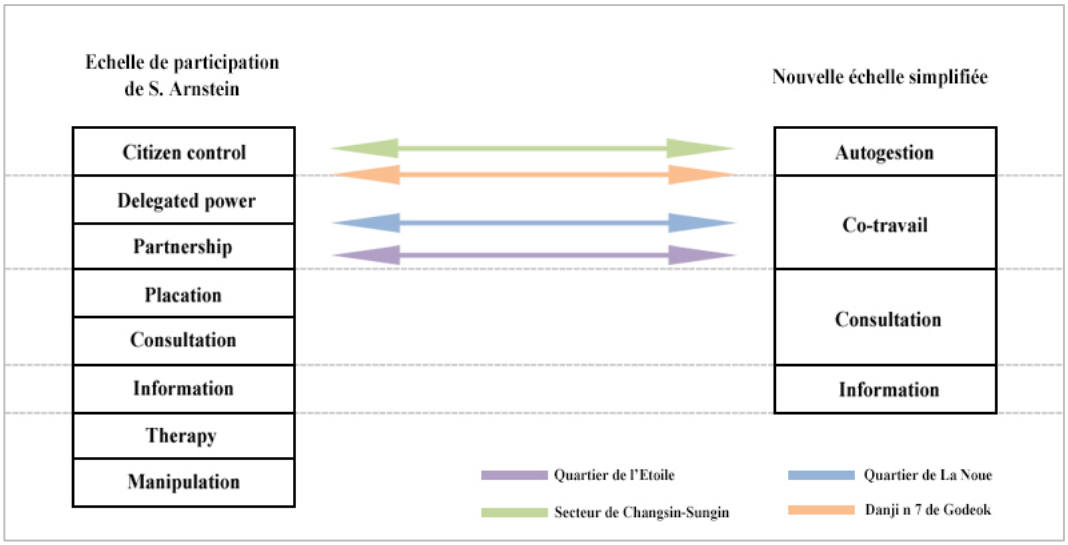
En France, après l'institutionnalisation du concept de participation dans les années 1980, de nombreux dispositifs ont été mis en place : l'enquête publique, le débat public, le conseil de quartier, le conseil citoyen, etc. Ces outils participatifs ont pour but d'informer ou de consulter les habitants sur les questions locales nécessitant l'intervention publique. En outre, le terme de concertation, présenté pour la première fois dans la loi en 1985[849], est réapparu dans la loi d'orientation pour la ville de 1991 en reprenant l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme. Cela signifie que la concertation est devenue une procédure préalable aux projets de rénovation urbaine dans le cadre de la politique de la ville. Ensuite, réaffirmée successivement dans la loi SRU de 2000 et la loi Borloo de 2003, la concertation a été mise en avant en tant que concept principal de participation. Elle est donc mise en place dès le début du stade de l'élaboration du projet de rénovation urbaine. Dans la loi Lamy de 2014, le terme de concertation a été remplacé par celui de co-construction pour le NPNRU.

Par ailleurs, le concept de participation a été institutionnalisé en Corée du Sud lors de la réforme de la loi de l'urbanisme en 1981. Dans ce cadre, le système de lecture publique et d'affichage officiel pour l'accès aux informations et celui d'audience publique pour écouter les habitants ont été adopté en tant que dispositifs de participation. Ces dispositifs participatifs étaient les seuls moyens de mettre la participation aux niveaux de l'information et de la consultation avant l'adoption de la loi spéciale de la régénération urbaine en 2013. Lors de la création de cette dernière loi, au tournant de l'histoire de la rénovation urbaine coréenne, le spectre de la participation s'est élargi en obligeant la création des comités des habitants ainsi qu'un centre de régénération urbaine qui jouera le rôle de

[849] L'article L. 300-2 du code de l'urbanisme.

médiateur entre les décideurs et les habitants pour une collaboration sur le projet de régénération. De plus, les deux autres dispositifs, le « lieu d'apprentissage du quartier » et le « projet de concours des habitants », gérés sous le contrôle du centre de régénération urbaine, visent à développer et à renforcer la capacité des habitants pour la gestion autonome de leur quartier.

Figure 29. Les niveaux de participation des démarches participatives dans les discours officiels



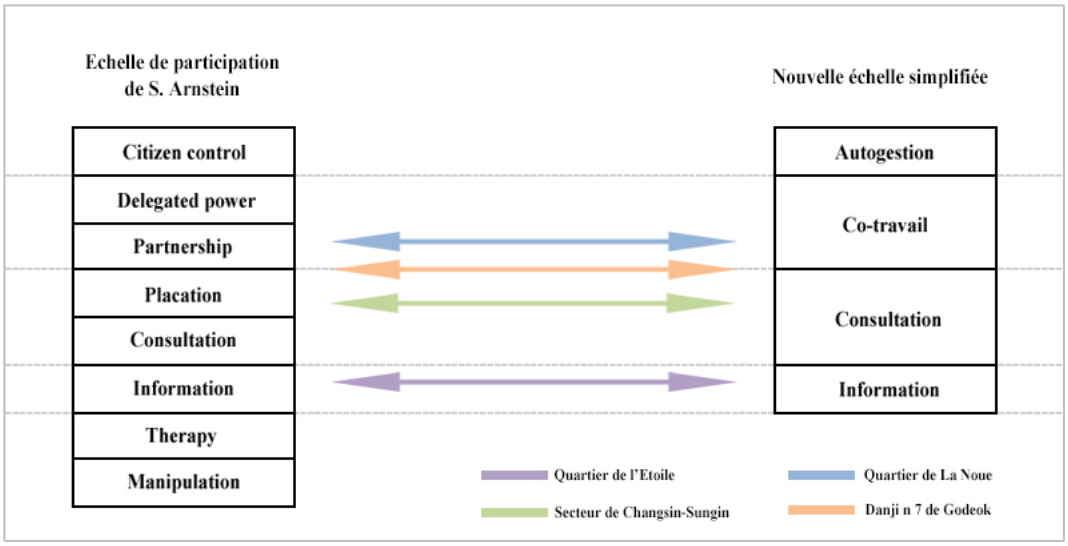
Les concepts de participation, tels qu'ils sont actuellement décrits dans les discours officiels, se situent au moins au sixième niveau de la fameuse échelle de participation de S. Arnstein, c'est-à-dire au niveau de la concertation et de la co-construction dans le cadre de la politique de la ville en France et de la gestion autonome du quartier dans le cadre de la régénération urbaine en Corée du Sud. Pourtant, la réalité pratique est que la participation n'atteint pas un tel niveau.

Dans le cas français, la concertation vise en général à prendre en considération les idées ou opinions sur la conception du projet d'aménagement suite à l'écoute des habitants lors des réunions. Cependant, dans la pratique de la démarche participative, elle est souvent confondue avec la consultation. Autrement dit, bien que la démarche participative se déroule sous le nom de concertation, la prise en compte de l'avis des habitants dans le projet n'est pas garantie à 100 %. Dans le quartier de La Noue, de nombreuses demandes des habitants ont été prises en compte dans le projet, de la définition du périmètre du projet dans la phase d'Initiative-décision, de même que dans la conception du plan architectural, lors de la phase d'élaboration. En revanche, dans le quartier de l'Etoile, la participation des habitants est restée au niveau de l'information en raison d'un événement spécifique, le classement au patrimoine historique[850].

[850] Le premier projet, élaboré avec les habitants depuis 2007, a été arrêté par l'ABF lors du permis de construction en 2010. Ensuite, le bailleur social qui ne voulait pas perdre le temps a recommencé tout de suite à élaborer le nouveau projet mais sans concertation avec les habitants.

Par ailleurs en Corée du sud, le niveau de participation des habitants se situe au moins au sixième niveau de l'échelle de S. Arnstein dans le cadre de la rénovation urbaine, notamment pour le projet de régénération urbaine. Cependant, cette démarche participative est encore au stade d'une participation formelle et symbolique (*Tokenism* de l'échelle de S. Arnstein) répondant seulement à l'obligation juridique dans la procédure administrative. En particulier, dans la plupart des cas, les habitants n'ont pas le pouvoir effectif de décision et de financement, et de surcroît, la participation n'est pas organisée de manière systématique. Ainsi, la mise en œuvre de la démarche participative est toujours jugée comme limitée. Dans le secteur de Changsin-Sungin, le projet de régénération urbaine a été élaboré avec les habitants dans une logique de faire le projet avec les habitants. Malgré certaines tentatives significatives telles que le projet de concours des habitants, les habitants ont mis en cause son efficacité[851]. Dans le cas du *danji* nº 7, les habitants avaient, en tant que maître d'ouvrage, le fort pouvoir de décision et d'exécution du financement pour le projet. Ainsi, la démarche participative mise en œuvre dans ce projet de reconstruction des logements pourrait être évaluée comme ce qui est situé au niveau le plus élevé de l'échelle de participation. Malgré cette apparence, elle est en général jugée comme formelle car les habitants ne se mettent d'accord que pour faire avancer le projet étape par étape, dans la procédure complexe de l'opération de reconstruction, sans participation active au processus de conception et d'élaboration du projet.

Figure 30. Les niveaux de participation des démarches participatives dans les pratiques



[851] Selon une habitante du secteur de Changsin-Sungin (enquêté nº 18), toutes les décisions importantes ont été faites auprès du gouvernement et les habitants n'ont qu'un seul droit de donner leur approbation à ces décisions (Voir la citation de l'enquêté nº 18 dans la partie, V-1.1. b) Quelle est la place des habitants : des acteurs actifs ou de simples usagers des politiques publiques ?).

V-2.2. La participation : une action collective inutile ou impérative ?

Si la participation des habitants est activement et efficacement mise en œuvre dans les processus de politique publique, il serait possible non seulement de compléter le système politique basé sur la démocratie représentative mais aussi d'améliorer le gouvernement local répondant aux caractéristiques locales dans la logique de décentralisation. De plus, elle pourrait aussi devenir un fondement socio-politique pour défendre les droits et les intérêts des habitants minoritaires et précaires en impliquant les personnes qui ont été souvent éloignées des institutions telles que les locataires des logements sociaux. En particulier, la participation durable permettrait de susciter l'intérêt des habitants aux questions de proximité et au secteur public, et d'identifier les situations problématiques dans lesquelles il est nécessaire d'intervenir le plus vite possible. Ainsi, en reflétant les préoccupations des habitants soulevées lors de la participation, les gouvernements locaux devraient pouvoir établir des politiques effectives répondant aux problèmes de proximité. Dans le cadre de la rénovation urbaine, les projets définis selon cette démarche participative pourraient donc mieux s'adapter aux besoins réels et aux attentes des habitants des territoires concernés. Par conséquent, l'action collaborative entre les décideurs et les usagers dans l'espace participatif peut prévenir ou régler les conflits d'intérêt entre les parties prenantes, qui surviennent souvent dans le contexte des projets de rénovation urbaine.

Malgré la nécessité et les atouts de la démarche participative, qui ont été soulignés dans de nombreuses recherches, plusieurs obstacles sont observés dans sa pratique. L'un des grands obstacles de la démarche participative est que le rôle des habitants dans le processus de participation est toujours peu reconnu et valorisé, alors que de nombreux dispositifs participatifs ont été mis en œuvre depuis plusieurs décennies. Même si l'accent est mis sur la communication et la collaboration entre les habitants et les professionnels afin de produire des résultats efficaces à travers le processus participatif, les professionnels remettent souvent en cause la non-expertise des habitants, liée au manque de cohérence ou de compétences techniques. En outre, il est difficile de répondre à des problèmes complexes et globaux dans une perspective à long terme en raison des demandes découlant de « l'égoïsme local »[852]. En effet, « la participation est un acte individuel, qui renvoie à des intérêts et

[852] De nombreux exemples de « l'égoïsme local » se trouvent dans des phénomènes de NIMBY. Les habitants s'opposent à la construction ou l'installation d'un équipement considéré comme néfaste tel que l'incinérateur de déchets. En particulier, dans le domaine de politiques de logement, la résistance des riverains aux projets de construction des logements sociaux est un exemple emblématique de cette forme « égoïsme local ». Citons le cas du 16ème arrondissement de Paris (D. Desponds et E. Auclair (dir.), 2016, p. 316) et le cas de construction des logements « *Haengbok* » en Corée du Sud (G. Sim, 2014, p. 67).

des pratiques personnels »[853]. La question sur l'efficacité de la démarche participative est aussi souvent posée. Lors de sa mise en œuvre dans le processus d'élaboration des politiques, le temps de décision est généralement prolongé. Cela constitue une critique sur le fait que, malgré l'augmentation du coût et du temps, le résultat est loin d'atteindre les objectifs attendus, alors que la démarche participative est un processus de communication avec les habitants, même jugés comme non-experts, nécessitant une longue période pour aboutir à un meilleur résultat des politiques. Néanmoins, pour certains fonctionnaires et professionnels, la participation des habitants est considérée comme un processus fastidieux et importun qui leur est imposé au stade de la décision politique. En particulier, le plus grand obstacle se trouve dans le fait que la forme de la démarche participative actuellement adoptée dans le cadre des politiques publiques, est une gestion décidée de manière unilatérale, à un horaire unilatéralement choisi par l'administration ou les professionnels. Ainsi, la participation actuelle se place souvent au niveau bas de l'échelle de participation par rapport aux niveaux attendus lors de son introduction dans le champ de politiques publiques. Selon plusieurs recherches, en France, la participation des habitants est jugée comme une information descendante ou un débat *a minima*[854]. De même, en Corée du Sud, les dispositifs participatifs tels que l'audience publique et la lecture publique, qui sont fréquemment mis en œuvre, sont faits au stade où l'orientation des politiques a déjà été fixée. Cela signifie que la participation des habitants n'est pas un processus de concertation avec les habitants mais joue plutôt le rôle d'annonce ou d'affichage officiel[855]. Par conséquent, le dysfonctionnement de la participation résulte des limites observées dans de nombreuses expériences de mise en œuvre des dispositifs participatifs.

La question qui se pose alors est : la participation des habitants est-elle alors inutile ? Si le problème fondamental et structurel de la mise en œuvre de la démarche participative, « l'injonction participative »[856], est résolu, on pourrait atteindre les objectifs initiaux de ce mécanisme. En fait, l'introduction de la démarche participative renvoie à l'évolution de la manière de faire du gouvernement, passant d'une décision politique descendante, par le pouvoir central, à une orientation ascendante par la participation volontaire des usagers des services publics. Cependant, de nombreux dispositifs participatifs, actuellement mis en œuvre, ont été proposés et appliqués par des actes politiques[857] dans le cadre gouvernemental et central, et non par les gouvernements locaux et leurs habitants. Autrement dit, « les multiples avancées législatives en la matière, notamment dans le champ de politiques sociales, ne peuvent à elles seules révolutionner le fonctionnement de l'action publique

---

853 ORIV, 2011, p. 11.

854 M. Carrel, 2013/5, p. 146.

855 S. Jo, 2007, p. 12.

856 M. Carrel, *op. cit.*, p. 146.

857 La participation des habitants est institutionnalisée et légitimée par les activités législatives des parlementaires.

[...] dans une logique descendante, centralisée et méfiante vis-à-vis des corps intermédiaires »[858]. En effet, l'institution de participation a été mise en œuvre et gérée par le gouvernement central, comme une obligation à respecter pour les habitants qui n'ont pourtant pas le statut d'acteurs à part entière dans le processus d'élaboration des politiques publiques. La volonté et l'autonomie de participation des habitants devraient être réduites en raison du caractère obligatoire de la démarche participative actuelle. Ceci peut paraître paradoxal[859] et conduirait à un processus de participation des habitants sans les habitants. En conséquence, la seule injonction participative n'est pas susceptible de développer la transparence institutionnelle et l'efficacité des politiques publiques.

Par ailleurs, il faut aussi prêter attention au pouvoir des habitants au sein du processus décisionnel afin d'obtenir des résultats efficaces lors de la démarche participative. L'augmentation d'occasions de participer au processus décisionnel du gouvernement local ne garantit pas de pouvoir d'emblée conduire les habitants à l'acquisition du pouvoir de décision. L'implication profonde des habitants doit être assurée en les dotant d'un statut égal à celui des autres acteurs tels que les professionnels[860]. Pour dire autrement, les habitants devraient participer, en tant qu'acteurs à part entière, aux processus de concertation ou de délibération et avoir un droit de parole et de décision au même niveau que les professionnels. Les habitants pourraient identifier et comprendre les contenus des politiques concernées à travers l'action de participation aux processus décisionnels. Ils pourraient par la suite obtenir également le pouvoir de communication et de décision en cherchant à atteindre un consensus lors de la concertation ou de la délibération. Il s'agit d'organiser réellement le co-travail et la codécision. Pourtant, ce pouvoir ne se construit pas par la seule action de participation des habitants ni par la volonté d'un seul individu. Ainsi, les habitants seront nécessairement formés afin de s'exprimer lors de la participation et les élus et les professionnels devront aussi savoir les écouter. De plus, l'activité collective des habitants sera un autre point à renforcer pour mieux communiquer avec les autres acteurs ou se confronter à eux. En effet, certaines expériences montrent que la voix de groupe est beaucoup plus efficace et puissante que celle d'individu isolé. Dans le cas du quartier de La Noue, le riche réseau associatif du quartier a pu contribuer à une forte implication des habitants, notamment des locataires de HLM, dans le processus d'élaboration du projet de rénovation urbaine. Dans l'autre cas du secteur de Changsin-Sungin, des habitants ont enfin réussi à faire arrêter le projet de *New town* par l'action collective du comité de mesure d'urgence regroupant les habitants qui s'étaient opposés au projet dès le début. Il s'agit donc de tisser et de structurer le réseau communautaire ou associatif.

---

858 *Ibid*.

859 Si la démarche participative est imposée aux habitants, leur volonté de participation peut être réduite. En revanche, si la démarche participative est dirigée par les habitants de façon autonome, en tant que gestionnaire de la participation, ils peuvent rencontrer des difficultés en raison du manque de soutien financier et matériel de l'administration.

860 I. Seo, 2016, p. 27.

Ainsi, les effets positifs de la participation des habitants pourraient se révéler à condition d'améliorer la structure actuelle de la démarche participative et de renforcer le statut et la capacité des habitants. Les gouvernements locaux devraient réfléchir aux moyens nouveaux permettant de ne pas tomber dans le caractère d'injonction participative. En particulier, l'*empowerment* devrait être encouragé et accompagné pour que les habitants « se constituent en collectif autonomes, visibles et puissants »[861].

[861] M. Carrel, *op. cit.*, p. 147.

V-3. Surmonter la confrontation paradoxale entre la participation et la mixité sociale au milieu des politiques urbaines

Chacun, en tant qu'être humain, a ses propres pensées, sentiments et intérêts. Dans la société moderne, ces divers individus vivent ensemble sans distinction de sexe et d'âge en communiquant entre eux. En particulier, les valeurs démocratiques sur lesquelles s'appuient de nombreuses sociétés, visent à reconnaître, comprendre et respecter les autre pensées et sentiments individuels tels qu'ils sont. Cependant, des situations conflictuelles peuvent souvent résulter de l'expression de ces divers intérêts et pensées au sein d'une société ou dans une communauté. Lors du processus de résolution des conflits, les avis et les intérêts de la minorité sont parfois ignorés au nom de la poursuite de l'intérêt public, tandis que la démocratie vise justement à reconnaître et accepter la diversité et la différence, sans contraindre la minorité avec la logique et le pouvoir de la majorité. Pourtant, cette approche de résolution des conflits peut au contraire aggraver des situations conflictuelles sans obtenir aucun résultat positif. De ce point de vue, il est nécessaire de mettre en place un processus de négociation et de médiation, susceptible de concilier les diverses relations d'intérêt afin de tendre vers l'intérêt commun, voire l'intérêt général en respectant l'intérêt individuel. C'est la participation citoyenne qu'il faut prendre prioritairement en considération pour une résolution efficace des situations conflictuelles. Comme mentionné précédemment, l'efficacité de la démarche participative mise en œuvre jusqu'à présent se trouve cependant remise en cause. En effet, de nombreux obstacles contribuent à la faible participation des habitants, notamment pour les plus précaires comme les locataires de HLM en France.

Certaines recherches[862] portant sur le rapport entre la propriété du logement et la participation citoyenne montrent que les propriétaires, notamment dans les quartiers défavorisés, participent plus activement aux activités locales que les locataires. La raison de ce constat pourrait être que, selon le statut d'occupation, les avantages recherchés par les habitants ne sont pas les mêmes, ce qui conduit à un comportement participatif différent de leur part. En particulier, dans le cas des projets de rénovation urbaine, directement liés au changement de la valeur immobilière, les propriétaires deviennent les plus grandes parties prenantes, de sorte qu'ils seraient souvent plus motivés que les locataires à la fois pour s'intéresser aux projets et pour participer au processus participatif mis en place dans le cadre de la rénovation urbaine. Ainsi, si les divers intérêts des habitants donnent lieu à l'apparition de situations conflictuelles et si la participation active est une base importante pour régler ces situations, y a-t-il moins de conflits dans les zones résidentielles se composant de logements ayant le même statut d'occupation ? Dans le même sens, la participation des habitants est-elle plus active dans les zones composées seulement de propriétaires ? D'autre part, la

[862] K. Manturuk et al., 2009 ; E. L. Glaeser et D. Dispasquale, 1998.

politique de mixité sociale provoque-t-elle des conflits entre les habitants et n'est-elle pas appropriée pour encourager une participation active ? En ce sens, nous avons prêté attention à deux points concernant les facteurs de la participation active : les différents intérêts des habitants selon le statut d'occupation du logement face aux projets de rénovation urbaine et la corrélation entre la mixité sociale et la participation.

V-3.1. La logique économique, une plus grande motivation de participation des propriétaires par rapport aux locataires ?

La rénovation urbaine a pour objectif à la fois d'améliorer l'environnement résidentiel des territoires jugés comme dégradés et de les transformer dans divers domaines, social, économique et culturel, etc. Cette transformation urbaine influence naturellement les habitants et leur vie quotidienne dans leurs territoires de proximité. En particulier, dans le cas d'un projet de rénovation urbaine dans lequel des personnes de différentes classes vivent ensemble sur le territoire, il existe autant d'intérêts divers des habitants en matière de projet de rénovation que d'individus différents, même si des regroupements sont possibles. Cela découle, entre autres, de l'écart de valeurs poursuivies entre les propriétaires et les locataires, notamment ceux de logements en location publique. Autrement dit, les propriétaires cherchent généralement à augmenter et à maximiser la valeur des biens immobiliers sans encourir de préjudice dans la jouissance de leur droit de propriété et les locataires veulent être assurés de leur relogement en minimisant la dépense économique liée à l'augmentation du loyer après la rénovation urbaine[863]. Il semble que la valeur poursuivie par chacun des groupes d'habitants, propriétaires et locataires, soit apparemment différente mais il est certain que la logique capitaliste domine dans l'intérieur du jugement de valeur concernant le projet de rénovation urbaine. Ce phénomène se trouve également dans les résultats d'enquêtes des terrains d'étude, notamment dans le cas du *danji* nº 7 de Godeok.

En ce qui concerne la question sur les attentes du projet de rénovation, 14 enquêtés sur 30 du *danji* nº 7 de Godeok ont directement répondu qu'ils attendaient l'augmentation de la valeur de leur patrimoine en raison de la hausse des prix immobiliers. De plus, 18 enquêtés ont porté attention aux prix des logements neufs et aux frais supplémentaires[864]. Dans tous les projets de reconstruction des logements, lancés en Corée du Sud, les propriétaires s'intéressent à ce point économique. Dans le cas du quartier de La Noue, la première tranche du « PRUS La Noue » s'est focalisée sur la

[863] Dans les opérations ANRU, en théorie, les loyers doivent rester fixes, mais compte tenu de l'élévation des charges, la réalité est souvent différente (D. Desponds, 2010, pp. 140-143).

[864] Voir l'encadré nº 1 dans la partie IV-1. 4.

transformation des espaces extérieurs et verts, de sorte que l'augmentation de valeur immobilière n'a pas été attendue par les propriétaires, même si l'environnement peut avoir un impact sur le prix de l'immobilier. Pourtant, plus de la moitié des propriétaires (8 sur 15 propriétaires qui ont participé à l'enquête de questionnaires) ont voulu privatiser les espaces extérieurs au pied d'immeubles[865]. Il s'agit de la résidentialisation autour des immeubles afin de pouvoir « fermer l'accès à la dalle par des grilles et être maître des allers et venues, ainsi que se prémunir des nuisances causées par certaines personnes extérieures »[866]. Dans le cas du secteur de Changsin-Sungin, contrairement au projet précédent du secteur (celui de *New town* qui a été annulé en 2012), le projet de régénération urbaine ne vise pas la démolition massive et la reconstruction des logements neufs. De plus, certains résultats sont difficiles à prévoir de façon certaine, tels que l'augmentation de prix immobiliers dans le secteur car c'est le tout premier lancement de projet de régénération urbaine du secteur de Changsin-Sungin suite à l'adoption de la loi concernée. Ainsi, les attentes des habitants sont axées sur des objectifs généraux de régénération urbaine comme l'amélioration de l'environnement résidentiel et le développement économique local, et non sur l'augmentation de leur patrimoine. Pour autant, actuellement dans le cadre du projet de régénération urbaine, les habitants qui participent activement au comité d'habitants sont majoritairement les propriétaires. En particulier, lors de l'opération de *New town*, il y avait une forte situation conflictuelle entre les approbateurs (des propriétaires) qui ont attendu l'augmentation de valeur immobilière après la fin du projet de *New town* et les opposants (certains propriétaires et locataires) qui n'avaient pas les fonds nécessaires pour payer les frais supplémentaires. Par conséquent, il est clair que le statut de propriétaire pourrait influencer la motivation des habitants à participer au processus opérationnel de rénovation urbaine.

En possédant un logement, les individus pourraient être assurés de la stabilité résidentielle. Ainsi, ils seront dans un état psychologique plus confortable pour s'intéresser à leur quartier et leurs voisins. En outre, compte tenu du fait que le logement est aussi une marchandise[867] que l'on peut acheter ou vendre, les attentes d'augmentation de valeur immobilière pourraient susciter d'intérêt des individus sur les questions locales et les réseaux communautaires locaux afin d'améliorer l'environnement résidentiel de proximité qui a une influence sur le prix des logements[868]. En effet, la rénovation urbaine influence directement l'évolution de la valeur immobilière. Ainsi, qu'ils soient

---

865 Les espaces appartiennent encore à l'AFUL après la cession de la majorité des espaces extérieurs à la ville de Montreuil pour définir le périmètre du projet de rénovation urbaine. Voir la figure 16. La proposition foncière des espaces extérieurs de La Noue dans le chapitre III (III-3.-2. b) Du PRUS La Noue au NPNRU : la rénovation urbaine du quartier de La Noue).

866 Un propriétaire du quartier de La Noue (l'un des enquêtés participant aux questionnaires) a répondu à la question sur les attentes du projet de rénovation urbaine.

867 C. Topalov, 1987, p. 35.

868 D. Desponds et P. Bergel, 2014, [en ligne], Disponible sur : <https://journals.openedition.org/cybergeo/26283>, (Consulté le 20 avril 2019).

approbateurs ou non du projet de rénovation urbaine, les propriétaires devraient participer aux réunions (de consultation ou de concertation) pour s'exprimer. Le fait d'être propriétaire devient donc une forte motivation à leur participation[869]. Par contre, il est clair que les locataires portent moins d'intérêt au projet de rénovation urbaine que les propriétaires parce qu'ils n'en tirent pas autant de bénéfices. Pourtant la rénovation urbaine affecte le cadre de la vie quotidienne en améliorant l'environnement résidentiel des territoires concernés, et avantage à la fois locataires et propriétaires, certes à différents degrés. Ainsi, la motivation de participation des locataires est inférieure à celle des propriétaires en raison du moindre bénéfice financier qu'ils peuvent en espérer.

V-3.2. La mixité sociale, un objectif ne débouchant pas automatiquement sur la participation active ?

Pour lutter contre la crise économique et la croissance du chômage dans la société moderne dominée par l'économie néolibérale, de nombreuses politiques économiques (et sociales) s'orientent généralement vers la flexibilité du marché du travail et la restructuration des entreprises en donnant la priorité à la logique capitaliste. Il en résulte ainsi l'instabilité de l'emploi, la réduction de salaire, la détérioration des conditions de travail, l'augmentation des emplois temporaires et l'ancrage du chômage. Cela provoque le cercle vicieux d'une importante inégalité, d'une forte pauvreté et d'une disparité entre riches et pauvres : il y a alors augmentation des travailleurs non-diplômés ou non-qualifiés aux revenus modestes et trouvant difficilement un emploi, des jeunes ayant un accès restreint au marché du travail, des ménages d'une seule personne en rupture avec la société et des sans-abris[870]. La pauvreté chronique contribue souvent à l'aggravation des inégalités sociales des individus ou groupes précaires, voire de l'exclusion sociale. De même que dans le secteur de production, le phénomène des inégalités sociales se trouve aussi dans le secteur de consommation. Des situations conflictuelles entre les différentes classes résultent donc de la discrimination ou de l'exclusion, provenant du mode de vie et de consommation. Quand on considère le logement comme une marchandise, ce phénomène apparaît également dans le secteur de l'habitat[871]. En effet, les politiques du logement social ont été mises en œuvre afin d'offrir un environnement résidentiel stable aux ménages à faibles revenus. Néanmoins, les habitants des logements sociaux ont plutôt souffert du mal-logement et de la dégradation environnementale de l'habitat en raison des négligences de gestion

869 K. Manturuk et al., *op. cit*., p. 226 ; E. L. Glaeser et D. Dispasquale, *op. cit*., p. 38.

870 Y. Kong, 2016, pp. 31-32.

871 Particulièrement en Corée du Sud, le logement n'est pas seulement un espace de vie résidentielle, mais aussi un objet de consommation ostentatoire pour pouvoir révéler et juger le statut ou la classe social des propriétaires (*Ibid.*, p. 32).

et d'entretien. De plus, la concentration spatiale des logements sociaux dans un quartier ou une zone a produit une ségrégation en fonction des types de logement, en location publique ou privée et en accession à la propriété. Par conséquent, ceci a provoqué la polarisation et la hiérarchisation socio-spatiale, et les quartiers d'implantation des logements sociaux ont été loin d'être intégrés comme une partie entière de la ville. Ainsi, en voyant se transformer leur lieu de vie en cité disqualifiée comme un « ghetto », les habitants se sentaient souvent exclus, sans relation avec les quartiers voisins et stigmatisés par l'adresse.

Dans ce contexte, la politique de mixité sociale a été fortement appuyée par différentes forces politiques afin de lutter contre l'exclusion sociale et les inégalités territoriales qui sont souvent considérées comme un important obstacle à la cohésion sociale. Elle est en général réalisée dans le processus de rénovation urbaine. Il s'agit de démolir une partie, voire la totalité du quartier visé pour reconstruire des logements en accession à la propriété. Cette politique de peuplement a pour objectif d'attirer dans un quartier, antérieurement dit défavorisé, les classes moyennes qui seraient le « modèle intégrateur vis-à-vis des classes populaires »[872] et en charge d'une éducation pour le « point de référence des normes sociales »[873]. La mixité sociale est ainsi considérée comme un remède à l'exclusion pour aboutir à l'intégration socio-spatiale au niveau national.

Cependant, une voix critique sur la politique de mixité s'élève parmi certains chercheurs depuis une dizaine d'année. D'une part, ils soulignent l'ambivalence des effets de la ségrégation. En effet, il est indéniable que la ségrégation provoque de nombreux problèmes sociaux, tels que l'exclusion sociale suite à la stigmatisation des quartiers défavorisés. Pourtant, dans les débats sur la mixité sociale, les effets négatifs de la ségrégation spatiale ont tendance à surplomber les effets positifs des regroupements affinitaires. Les habitants des quartiers défavorisés ont moins d'occasion d'être en contact avec des populations plus aisées et de bénéficier de services publics de bonne qualité. Pourtant, vivre dans un quartier, défavorisé mais composé des pairs, peut « constituer une ressource, notamment au travers de l'accès à certaines solidarités, culturelles, géographiques ou de classe »[874]. Selon l'exemple des regroupements des Afro-Américains aux États-Unis, les ghettos noirs ont été construits par une politique de mise à l'écart par les blancs avant les années 1960[875]. Cependant, cette ségrégation a paradoxalement contribué à rendre ces populations plus visibles et à leur permettre d'agir collectivement. Par conséquent, les habitants du quartier ont pu prendre leur position politique en reflétant leurs demandes communes, permettant de faciliter l'émergence des hommes politiques originaire de leur groupe[876]. D'autre part, un paradoxe apparaît dans la mise en œuvre du processus de

---

872 C. Lelévrier, 2010, p. 60.

873 E. Charmes et M.-H. Bacqué, 2016, p. 97.

874 *Ibid.*, p. 10.

875 D. Schnapper, 2005/5, p. 11.

876 D. Schnapper, 2005/5, p. 11 ; E. Charmes et M.-H. Bacqué, *op. cit.*, p. 11.

mixité sociale. Dans le domaine urbain et résidentiel, afin de lutter contre l'exclusion sociale qui pose de nombreux problèmes, la mixité sociale consiste à mélanger physiquement diverses catégories sociales, par une composition mixte en logements en accession à la propriété et en logements sociaux. Pourtant, les réseaux humains et sociaux des quartiers existants peuvent risquer d'être détruits dans ce processus de mixité reposant sur les démolitions des quartiers défavorisés pour reconstruire des logements neufs et, plutôt, en accession. « Ces démolitions brisent des liens de voisinage et réduisent un capital social qui est parfois le seul capital significatif dont les ménages disposent pour faire face aux difficultés »[877]. De plus, les habitants qui se sont déplacés dans un autre quartier pour leur relogement connaissent souvent des difficultés d'intégration « parce que les arrivants ne connaissent personne, et se voient imposer des normes qui ne sont pas les leurs »[878]. Un habitant du quartier de l'Etoile à Bobigny a témoigné de cette difficulté lors du relogement :

> *« [...], il y a beaucoup de personnes qui voulaient pas aller là-bas* (pour les logements neufs, construits à la rue Auguste Delaune, ndlr)*. Ils ont dit, « non, non, on préfère rester ici ». Parce que, là-bas, ils connaissent personne. C'est un nouveau quartier, il y a pas de parc, il y a pas de circulation. Donc, ça créait beaucoup beaucoup de problèmes. Donc, il y a beaucoup de familles qui sont restées ici, qui ont bloqué les travaux pendant deux ans, 2012-2014. Puisqu'il y avait tout un secteur qui devait aller là-bas. Mais il y a des familles, ils ont dit, « nous, on bouge pas. Non, on veut rester à l'Etoile. Quand vous aller finir les nouveaux logements là-bas* (dans le quartier de l'Etoile, ndlr)*, nous, on va aller là-bas. Mais on va pas à Delaune ». Donc, ils sont restés dans les logements ici. Et ah... le bailleur a construit de nouveaux logements dans la cité, mais derrière. Moi, j'habite là-bas maintenant. Et là-bas, en fait, il y a beaucoup beaucoup de personnes qui, normalement, devaient aller à Delaune et qui ont refusé. [...]. Surtout, les personnes âgées*[879]*. Ici, ça fait 40 ans, 50 ans qu'ils habitaient ici. [...], l'isolement, ils vont être seuls. Ici, ils peuvent descendre. Nous, on les connaît, on les aide à porter les courses. Ils sont au rez-de-Chaussée, ils peuvent se promener, il y a un parc. Il y a un magasin là-bas aussi qui l'aide pour aller chercher à la pharmacie. Ils ont des habitudes depuis 50 ans. Et aujourd'hui, ils sont envoyés là-bas... enfermés. Voilà, il y avait toutes ces questions-là »* (Enquêté n° 4, Habitant, Président de l'association Quadri, entretien du 19 septembre 2018).

---

877 E. Charmes, 2009, p. 5.

878 *Ibid.*

879 Selon Christine Lelévrier, la plupart des occupants des immeubles retenus pour la démolition lors de la rénovation urbaine sont les ménages les plus pauvres. En particulier, des grandes familles immigrées ayant plus de trois enfants et des ménages d'une ou deux personnes, notamment composés de personnes âgées, sont généralement contraints de se disperser dans le cadre de la mixité sociale (C. Lelévrier, *op. cit.*, p. 65).

Ainsi, la rupture de réseaux communautaires, liée au déplacement des populations dans le cadre de la mixité sociale, affaiblit la motivation et la volonté des habitants pour s'intéresser ou participer aux questions locales. Comme observé dans les résultats des enquêtes sur quatre terrains d'étude, la participation citoyenne contribue à la résolution des conflits entre divers individus, entre diverses classes sociales, notamment entre des parties prenantes ou des acteurs de la rénovation urbaine. Cela pourrait conduire à l'intégration ou à la cohésion sociale. Toutefois, l'inégal capital social des individus génère des formes variées d'implication dans le processus participatif. Par conséquent, la mixité sociale peut provoquer d'autres situations conflictuelles et les aggraver au lieu de jouer le rôle de catalyseur de l'intégration socio-urbaine. Dans les deux pays, plusieurs oppositions des habitants contre la construction des logements sociaux sont apparues comme dans le phénomène de NIMBY. Alors qu'elle a pour but l'intégration sociale, la politique de la mixité sociale pourrait paradoxalement l'empêcher.

Pour autant, ces constats n'impliquent pas que la mixité sociale serait inutile et que cette orientation politique serait fausse. Certes, il est évident que la ségrégation sociale et spatiale des quartiers défavorisés conduit à engendrer l'exclusion sociale et peut finalement entraver la cohésion sociale et urbaine. Ainsi, pour répondre à ce genre de problèmes, l'action publique, notamment basée sur la mixité, est indispensable. Cependant, il ne faut pas comprendre la mixité sociale comme elle l'est actuellement, c'est-à-dire comme un mélange physique des couches diverses. Il faut rappeler que la proximité spatiale n'assure pas mécaniquement et automatiquement la réduction de la distance sociale[880]. En effet, selon le résultat des enquêtes, le statut d'occupation est l'un des facteurs influents afin de motiver la participation, mais le facteur le plus remarquable est l'affiliation associative. Quel que soit leur statut d'occupation du logement, la plupart des habitants qui sont affiliés aux associations tendent à participer activement aux réunions de concertation. Pour dire autrement, même si les personnes de classes diverses selon le statut d'occupation vivent ensemble dans un endroit, la formation et l'intensification des réseaux sociaux entre eux auraient une plus grande influence sur la participation active et le capital social. Pour surmonter les limites de la politique de mixité, de telles réflexions devraient précéder le processus de la mise en œuvre de mixité sociale. En ce sens, l'action publique en faveur de la résolution des conflits et de la cohésion sociale et urbaine devrait s'accompagner des points suivants : la reconnaissance de la valeur sociale et politique de la diversification des populations, notamment dans les quartiers défavorisés et le renforcement du pouvoir citoyen[881] et du tissu associatif des habitants qui puissent jouer leur propre rôle en tant que membres d'une société démocratique.

---

880 J.-C. Chamboredon et M. Lemaire, 1970, p. 29 et p. 33.

881 Ceci renvoie à la notion d'*Empowerment* (M.-H. Bacqué et C. Biewener, 2013).

V-4. Pour une participation de plus haut niveau : le renforcement du pouvoir citoyen et du tissu associatif

Dans le passé, comme à l'époque de l'industrialisation, les politiques urbaines se sont focalisées sur le développement physique et l'extension urbaine pour répondre à l'afflux rapide de population dans les villes en raison de l'exode rural. Après cela, au fur et à mesure que la concentration de population dans les villes ralentissait progressivement et que l'urbanisation atteignait un stade de stabilisation, elles ont commencé à s'orienter davantage vers la rénovation et la gestion des villes plutôt que vers le développement urbain. Par ailleurs, après son apparition aux Etats-Unis dans les années 1960, le concept de participation citoyenne s'est répandu dans le monde entier et des canaux de participation ont également été ouverts pour le domaine urbain où les politiques avaient été mises en œuvre par le pouvoir central[882]. C'est reconnu comme un droit (à la ville) des citoyens, de permettre aux habitants de créer et gérer leur espace de vie eux-mêmes, par une participation aux politiques urbaines. En particulier, la décentralisation a contribué à rendre la participation des habitants impérative dans le cadre de la gouvernance locale. Pourtant, la réalité de la pratique de participation a été loin de ce que l'on avait attendu lors de sa mise en œuvre. Bien que la démarche participative a été soutenue dans la mise en œuvre des politiques urbaines, des limites à la participation des habitants sont finalement apparues en raison de la restriction du champ et du degré de participation, d'une compréhension déformée de l'intention de participation selon les relations d'intérêt entre les parties prenantes, de la difficulté à refléter des idées ou opinions des habitants dans le projet, etc.

Dans ce contexte, au fur et à mesure du changement de paradigme de la rénovation urbaine, les nouvelles orientations de la participation ont été proposées dans les deux pays afin de compléter les démarches participatives existantes. En France, après le lancement du NPNRU en 2014, la concertation qui avait largement été retenue comme un principe de participation a été remplacée par la co-production en soulignant le concept de l'*empowerment*. Ce dernier, reposant principalement sur la démocratie de base (*Grassroots democracy*), est une approche participative visant à donner le pouvoir de décision aux individus ou aux couches sociales qui ne l'avaient pas avant[883]. Dans le cadre de la politique urbaine française, notamment de la politique de la ville, son enjeu est « d'accompagner

---

[882] En France et en Corée du Sud, la démarche participative a été institutionnalisée dans les années 1980, à l'époque de la décentralisation (Voir le « Tableau 9. L'évolution de la participation dans deux contextes » dans le chapitre II).

[883] L'*empowerment* est un terme à double sens, désignant à la fois un « état » de pouvoir (être *empowered*) et un « processus » d'apprentissage pour y accéder. Selon les usages de la notion, l'accent est mis sur l'un de ces sens (M.-H. Bacqué et C. Biewener, 2013, p. 6). Dans le cadre de la politique de la ville en France, notamment du NPNRU, il semble que l'intensification de participation repose sur l'évolution du rôle des habitants qui auront plus de pouvoir qu'avant pour la co-construction du projet de rénovation urbaine.

l'autonomie de la société civile grâce à des garanties procédurales, des moyens, en favorisant l'existence d'un réseau associatif et de collectifs mobilisés dans une perspective de changement social et d'émancipation »[884]. En Corée du Sud, le renforcement de la capacité (citoyenne) des habitants a été défini comme un préalable d'une participation efficace dans le cadre de la politique de régénération urbaine en donnant la priorité aux programmes éducatifs, tels que ceux de « Lieu d'apprentissage du quartier » et de « Projet de concours des habitants ». C'est littéralement une stratégie pour aider à développer la capacité (citoyenneté) des habitants afin d'aboutir à un niveau d'autonomie locale, où les habitants pourront eux-mêmes résoudre des problèmes locaux[885]. Ces deux concepts ont pour but de promouvoir les habitants comme partenaires face aux décideurs dans les processus d'élaboration et de décision des politiques, voire comme acteurs à part entière de l'autonomie locale. En effet, de nombreuses démarches participatives, déjà mises en œuvre dans le processus des politiques urbaines, se sont réclamées comme étant au moins au niveau de la concertation voire plus, mais sont généralement restées au niveau de la consultation. Par conséquent, l'amélioration du statut des habitants dans la démarche participative signifie que le champ sera étendu et le degré de participation élevé. Cela conduirait à ce que la pratique de participation se hisse au niveau le plus haut.

D'autre part, le tissu associatif est aussi un facteur important à intensifier pour une participation efficace et active. De nombreux chercheurs, tels que Pierre Bourdieu (1980) et Robert Putnam (1995), ont déjà souligné l'importance des activités associatives dans la participation sociale et politique des individus. En s'affiliant à des associations ou à des groupes d'activité, les individus peuvent développer leur capacité de communication et le respect des autres en communiquant avec les autres membres des associations. Cela permettrait enfin aux individus de cultiver la citoyenneté en tant que membre d'une société civile. De plus, la participation des individus aux réunions d'association permettrait également de former des réseaux sociaux avec les membres du groupe. En tant que canaux d'information au travers desquels diverses questions publiques sont diffusées et posées, ces réseaux constituent la base du capital social et favorisent la motivation à la participation sociale et politique des individus. Pierre Boudieu a défini le capital social comme « l'ensemble des ressources actuelles ou potentielles qui sont liés à la possession d'un réseau durable de relations plus ou moins institutionnalisées d'interconnaissance et d'interreconnaissance ou, en d'autres termes, à l'appartenance à un groupe, [...] »[886]. Puis, selon Robert Putnam, le capital social désigne la vie sociale ou l'organisation sociale, caractérisée par les réseaux, les normes et la confiance, facilitant une coopération mutuellement bénéfique[887]. En tant que tel, le capital social est défini différemment selon

884 M. H. Bacqué et M. Mechmache, 2013, p. 21.
885 Y. Lee et al., 2008, p. 28.
886 P. Bourdieu, 1980, p. 2.
887 R. D. Putnam, 1995, p. 665.

des chercheurs mais renvoie à des ressources qui permettent aux membres de la société de poursuivre effectivement des objectifs communs. Ainsi, il est un principe essentiel de la dynamique des communautés et joue également un rôle déterminant pour la participation active. En particulier, il est le seul moyen significatif dont les minorités de la société disposent pour se faire entendre par les pouvoirs publics.

> *« Il y a un pouvoir aussi... eux, les habitants faire ce que... ils ont envie puisque les associations, ça sert à ça aussi. C'est-à-dire, « ok, j'suis pas d'accord avec la ville ou la mairie, ce qu'ils font politiquement. Donc, moi, je crée une association pour proposer quelque chose qui va correspondre à ce que nous, on a envie ». C'est ça aussi une association. Ça a un lieu d'expression où tout le monde est libre. Selon le moyen, nous, on est libre, voilà. [...]. Il y a un manque. Donc, ce manque-là, nous, on a essayé de répondre avec nos moyens, avec notre vision. Et puis, petit-à-petit, on se rend compte que, effectivement, on peut pas faire sans les habitants, donc sans les associations. Il faut que la ville et les pouvoirs publics aident les associations à se développer, aident aussi les gens qui sont motivés pour les faire puisque c'est du bénévolat. On est pas payé pour ça. On pourrait faire autre chose comme tout le monde. Si on fait ça, c'est que... on a des valeurs, c'est qu'on a envie de s'investir dans notre cité parce qu'on sait que c'est l'intérêt collectif. »*
> (Enquêté n° 4, Habitant, Président de l'association Quadri, entretien du 19 septembre 2018).

Lors de la rénovation urbaine, on s'est mis d'accord sur l'idée que les logements en tant qu'espace résidentiel devrait être fait (ou créé) comme un lieu de vie des habitants, et non comme un objet d'investissement. Cependant, il semble que le chemin pour arriver à résoudre cette question de comment procéder soit difficile à trouver. Afin d'éviter des problèmes pouvant provenir des projets de développement urbain, notamment mis en œuvre sans les habitants, la démarche participative est mise en place dans des projets urbains en donnant aux habitants des occasions de participer aux processus et de prendre librement des initiatives. Malgré la présence des dispositifs participatifs, la plupart des problèmes que l'on a souvent rencontrés au cours de l'opération de rénovation sont liés à la conception et à la mise en œuvre d'un projet avec peu, voire sans prise en considération des idées ou opinions des habitants. Ainsi, pour obtenir un résultat efficace de la rénovation urbaine, la participation active et coopérative des habitants serait essentielle. De plus, les habitants devraient avoir autant de pouvoir que les autres acteurs, tels que les élus, les fonctionnaires et les professionnels. Pour cela, il est impératif d'intensifier et de dynamiser les tissus associatifs existants, déjà créés par les habitants. S'il n'y a pas de tissu associatif dans un quartier visé par le projet de rénovation, il faut d'abord encourager et soutenir les habitants à établir des associations ou des groupes. La dynamique des activités associatives au sein des communautés locales pourra aussi affecter le développement de la politique « d'*empowerment* » et celle de « développement de la capacité citoyenne » au fur et à

mesure de la formation de la citoyenneté à travers les processus de communication avec les autres. En conséquence, le tissu associatif comme élément clé du capital social est le facteur le plus important pour la participation active et également le lieu d'expression le plus effectif où les minorités sociales, notamment les habitants précaires des quartiers défavorisés, peuvent librement s'exprimer avec une voix commune. Ainsi, afin d'atteindre les objectifs de la rénovation urbaine, il sera impératif au préalable de soutenir la création et la gestion des associations en tant qu'espaces citoyens (comme un lieu d'apprentissage de la citoyenneté) et de reconnaître le statut des associations comme véritables interlocuteurs.

Conclusion

Après l'apparition du concept de participation moderne aux Etats-Unis dans les années 1960, la participation des habitants s'est répandue et inscrite dans plusieurs domaines politiques dans le monde. De nos jours, elle est considérée comme un impératif dans le cadre de la gouvernance locale. Pourtant, les expériences de démarche participative font souvent remettre en cause son efficacité en mettant en avant ses limites telles que l'écart entre la théorie et la pratique et la faible participation des populations concernées. Cela nous a incité à poser certaines questions lors du début de la recherche. Le système actuel de participation devrait-elle évoluer afin de réduire les écarts entre la théorie et la pratique et entre le discours idéal des institutions et la situation réelle sur place ? Si oui, par quel biais la pratique de la participation pourrait-elle se hisser à un niveau plus élevé ?

Par ailleurs, différentes parties prenantes sont présentes dans un projet de rénovation urbaine. Elles poursuivent en général leurs propres intérêts respectifs. En ce sens, la confrontation des intérêts provoque souvent une situation conflictuelle qui peut influencer le résultat de la rénovation urbaine. D'autre part, cet intérêt propre influe également sur la motivation de participation des individus concernés par la rénovation, ces parties s'intéressant plus ou moins au projet de rénovation urbaine. Ainsi, nous avons prêté attention au « statut d'occupation du logement » des habitants. En effet, la transformation urbaine et sociale résulte de la rénovation urbaine du quartier dégradé. Les propriétaires sont les seules parties-prenantes qui bénéficient de l'intérêt économique, tel que l'augmentation du prix immobilier, conséquence subsidiaire du projet de rénovation. Ainsi, il est compréhensible que les propriétaires s'intéressent et participent davantage au projet de rénovation que d'autres, comme les locataires. Dans ce contexte, nous avons posé certaines questions : La participation est-elle un impératif pour résoudre les situations conflictuelles ? Si les divers intérêts des habitants donnent lieu à l'apparition de situations conflictuelles et si la participation active est une base importante pour prévenir ou régler ces situations, y a-t-il moins de conflits dans les zones résidentielles où vivent des habitants ayant le même statut d'occupation ? Dans le même sens, la participation des habitants est-elle plus active dans les zones comprenant seulement des propriétaires ?

Les enquêtes nous ont enfin conduit à répondre à ces questions en analysant des informations que nous avons recueillies lors du travail sur place dans les quatre terrains d'étude.

1. La comparaison internationale afin de mieux comprendre les différences importantes de contexte

Avant de mener les enquêtes sur place, par l'entretien et par le questionnaire, l'étude documentaire a été réalisé préalablement dans un cadre comparatif entre la France et la Corée du Sud afin de comprendre les contextes en matière de politique de rénovation urbaine et de démarche participative dans les deux pays. D'abord, l'étude, à la fois documentaire et comparative, des

politiques de rénovation urbaine a permis d'identifier les notions et les caractéristiques des conflits urbains et du développement social urbain et également de démontrer l'évolution des politiques de rénovation urbaine en fonction des situations conflictuelles dans les deux pays. Dans le cas français, construits pour répondre à la crise du logement après la Seconde Guerre mondiale, les quartiers de grands ensembles ont progressivement été considérés comme des lieux de concentration des problèmes sociaux, tels que la ségrégation sociale et l'inégalité territoriale. Cette situation tendue pouvait à tout moment conduire à l'éclatement des mécontentements des habitants. De cette situation tendue est née une politique de la ville ayant pour but d'améliorer les problèmes sociaux des quartiers de grands ensembles. Pourtant, la politique de la ville a connu des rebondissements. En effet, de fortes situations conflictuelles au niveau national sont apparues à chaque moment important de son évolution. Cela montre que, même si la politique de la ville visait le développement à la fois urbain et social des quartiers concernés, l'intervention sur le côté social n'a pas été suffisante par rapport à l'intervention physique dans le cadre de l'opération de rénovation urbaine. Ainsi, le renforcement de ses aspects sociaux s'est révélé comme être la clé d'évolution de la rénovation urbaine. Par ailleurs, en Corée du Sud, la rénovation urbaine s'est complètement focalisée sur la transformation physique et urbaine dans une logique de croissance quantitative avant l'adoption de la loi de la régénération urbaine en 2013. Après la guerre de Corée, la politique urbaine a visé à construire des logements pour accueillir les populations urbaines en croissance rapide dans un contexte d'industrialisation et à moderniser la structure urbaine et les infrastructures au nom de l'urbanisation. Dans ce processus, les espaces urbains dégradés et vétustes tels que les bidonvilles et les quartiers anciens du centre-ville ont fait l'objet de la rénovation urbaine qui s'est déroulée dans une logique de table rase, de démolition-reconstruction. En particulier, au fur et à mesure de l'apparition du système de « redéveloppement coopératif » en 1983, tous les droits d'opération et de gestion du projet de rénovation urbaine, à l'exception de celui de décision et d'autorisation, ont été transférés au secteur privé au nom de la résolution des difficultés financières du gouvernement. Cela signifie que les opérations de rénovation urbaine se déroulent conformément à la logique économique du marché et que les facteurs économiques peuvent être une variable importante pour que les habitants décident en faveur de l'approbation ou de l'opposition à un projet de rénovation urbaine. En effet, lors des opérations de rénovation, les locataires et des propriétaires économiquement moins aisés, rencontrant des difficultés à payer le prix supplémentaire, devaient souvent quitter leur quartier sans garantie de relogement, ce qui a, en conséquence, provoqué des situations conflictuelles. Dans ce contexte, les critiques sur les problèmes liés à la focalisation sur la rénovation physique et urbaine ont continué à apparaître dans la société coréenne. Enfin, cela a entraîné le changement de paradigme de la rénovation urbaine. Le but de la loi de la régénération urbaine de 2013 prenait désormais en compte non seulement la transformation physique mais aussi l'amélioration sociale, culturelle et économique. Ainsi le concept de développement social urbain a réellement été inscrit dans le cadre pratique de la rénovation urbaine.

D'autre part, la documentation a permis de comprendre le concept et les caractéristiques de la participation et à déterminer le spectre des niveaux de participation dans la pratique de démarche participative. Selon certains modèles de participation tels que l'échelle de la participation citoyenne de S. Arnstein, son spectre est large, en partant des niveaux bas comme l'information et la consultation jusqu'à arriver à l'autonomie complète. En outre, la comparaison des processus d'inscription du concept de participation dans le cadre politique a permis d'identifier l'ampleur de la participation des habitants poursuivie par les pouvoirs publics dans les deux pays. En France, le principe de la démarche participative dans le processus décisionnel des politiques reposait sur le concept de délibération (débat public ou conseil de quartier). Pour le dire autrement, la discussion suffisante entre les décideurs et les usagers a pu conduire à une décision politique renforcée par l'accord et le consentement mutuel. Dans le cas coréen, la démarche participative inscrite dans le cadre des politiques publiques a été considérée comme placée aux niveaux bas tels que ceux de l'information et de la consultation. Pourtant, lors de la réforme de la loi sur l'autonomie locale dans les années 2000, plusieurs dispositifs participatifs situés à divers niveaux et prenant différentes formes de participation, tels que l'initiative citoyenne, le procès citoyen, la révocation citoyenne, ont été mis en place. Malgré l'évolution institutionnelle de la participation, de nombreuses recherches précédentes ont mis l'accent sur les limites ou les obstacles de la démarche participative actuelle. En particulier, il s'agit de l'écart entre l'idéal et la réalité, entre la théorie et la pratique et entre le discours de l'administration et le sentiment des administrés de la démarche participative mise en œuvre sur place. Contrairement à l'intention initiale de l'administration, la démarche participative reste pratiquement toujours à un niveau bas. En France, la démarche participative s'est déroulée sous le nom de « concertation », ce concept signifiant qu'il s'agit de refléter le contenu de la discussion avec les habitants dans le projet des politiques. Cependant, dans de nombreux cas, la participation est restée au niveau de la consultation sans garantir la prise en considération des idées ou des opinions des habitants. Dans le cas coréen, c'est un niveau bas de participation qui se retrouve, avec des dispositifs participatifs tels que l'audience publique, l'affichage officiel et la lecture publique. Leur efficacité a souvent été remise en cause en raison de la faible participation des habitants. Certains professionnels ont même pensé que cette démarche participative était une procédure administrative importune qui gaspille du temps pour la décision et l'élaboration des politiques. A cet égard, dans les deux pays, le changement du statut de participation a été observé dans les années 2010. D'abord, en Corée du Sud, la loi de la régénération urbaine de 2013 a pu permettre à la participation actuelle de se hisser à un plus haut niveau, en créant le centre de régénération urbaine qui joue le rôle de médiation entre l'administration et les habitants et de développer la capacité citoyenne des habitants. En effet, le nouveau dispositif, intitulé « projet de concours des habitants », a pour objectif de former les habitants en tant que citoyens ayant la compétence de décider, d'élaborer, de gérer un petit projet pour l'amélioration de l'environnement de leur quartier. Cela va dans le sens de la recherche d'une

autonomie locale qui permettrait aux habitants de réfléchir et de résoudre eux-mêmes des problèmes locaux ou des situations difficiles souvent observés dans leur espace de vie. D'autre part, en France, après son apparition dans le code d'urbanisme en 1985, le terme de « concertation » a été utilisé pendant longtemps pour désigner l'action participative dans le cadre de politique urbaine, notamment la politique de la ville. Il a été remplacé par la « co-construction » au fur et à mesure de l'établissement de la loi Lamy en 2014. Il s'agit de reconnaître la place des habitants en tant qu'acteurs à part entière de la rénovation urbaine et partenaires de leur gouvernement local lors de l'élaboration des politiques publiques. En outre, ce serait aussi une occasion de supprimer les incertitudes liées à la notion de concertation, comprenant la prise en compte des idées exprimées par les habitants lors de la participation.

2. La vie associative comme le capital social des individus, l'un des facteurs prioritaires à développer pour la participation active

Les enquêtes menées dans les quatre terrains d'études ont permis de démontrer que la vie associative est un facteur déterminant d'une participation active et également, qu'elle peut résoudre et surmonter l'écart entre la théorie et la pratique de la démarche participative. En conséquence, la vie associative pourrait contribuer à faire se hisser la participation actuelle à des niveaux plus élevés dans le cadre de la gouvernance locale.

La motivation des habitants pour participer aux processus de décision et d'élaboration dépend de l'attention qu'ils portent aux politiques, et les intérêts que les individus peuvent tirer des politiques sont généralement au cœur de cette attention. La politique de rénovation urbaine a généralement un impact direct sur la vie quotidienne des habitants concernés, en particulier sur la variation de leur bien personnel en raison de la hausse de la valeur immobilière après l'achèvement de projet. Ainsi, les propriétaires des zones concernées deviennent évidemment des acteurs importants et des parties prenantes de la rénovation urbaine. En ce sens, il est naturel que les propriétaires s'intéressent davantage au projet de rénovation urbaine que les locataires et qu'ils participent plus activement au processus de décision et d'élaboration. Dans ce contexte, nous avons émis l'hypothèse que la participation des habitants est moins active dans une zone se composant de divers statuts d'occupation du logement que dans une zone où seuls des propriétaires habitent. De plus, cela nous a conduit à supposer que la politique de mixité sociale, liée à la rénovation urbaine, pourrait empêcher la participation active des habitants. Cependant, les résultats des enquêtes sur place et des analyses des corpus qualitatifs (entretiens et questionnaires) ont montré que le statut d'occupation pouvait influencer la participation des habitants mais n'était pas le facteur déterminant influençant une participation active. Ce fait a commencé à être identifié à travers des enquêtes par entretiens sur les situations conflictuelles observées dans les quatre terrains d'étude.

Les situations conflictuelles ont été analysées et catégorisées dans le cadre d'analyse de conflits posé suite à la documentation sur l'aspect théorique de la politique urbaine. L'analyse des acteurs et des enjeux de conflit a permis de comprendre le rapport d'intérêt et de forces entre les acteurs et la situation de confrontations (voire de collisions) d'intérêts. En général, les situations conflictuelles résultent des collisions d'intérêts entre les individus. Autrement dit, les parties prenantes sont confrontées les unes aux autres afin de prévenir la violation de leurs propres intérêts, ce qui se traduit par la situation conflictuelle. Ainsi, les propriétaires qui ont des intérêts précis sont plus susceptibles de s'engager dans une situation conflictuelle. Nous avons donc pensé qu'alors, les propriétaires s'intéresseraient davantage au projet de rénovation urbaine. Le conflit observé dans le *danji* nº 7 de Godeok composé uniquement de propriétaires s'est produit dans le cadre d'enjeu économique. Le syndicat d'habitants (groupe des propriétaires) souhaitait conclure le contrat de construction conformément aux conditions initiales que l'entreprise de construction avait proposées, mais l'entreprise a voulu modifier certaines conditions (le taux de part) pour éviter la perte économique en raison de la récession du marché immobilier. Ainsi, le syndicat a dû s'opposer à l'entreprise afin de défendre leurs intérêts en lui adressant un ultimatum selon lequel il avait l'intention de changer d'entreprise de construction. Les enjeux du conflit du quartier de La Noue à Montreuil et du secteur de Changsin-Sungin à Jongno-*gu* où les propriétaires et les locataires vivaient ensemble, étaient aussi économiques et les acteurs principaux du conflit étaient les propriétaires. Certains locataires ont aussi formulé leurs propres demandes lors du processus de décision ou d'élaboration mais leur voix était relativement invisible par rapport aux propriétaires. L'expropriation de terrains des propriétaires était un préalable au lancement du projet de rénovation dans les deux cas. Pourtant, contrairement aux trois cas précédents où les propriétaires se sont engagés dans les situations conflictuelles en s'intéressant plus au projet de rénovation que les locataires, les habitants du quartier de l'Etoile à Bobigny (le quartier de logements sociaux d'Emmaüs Habitat) sont systématiquement intervenus dans la situation conflictuelle en tant qu'acteurs du conflit. Les enjeux du conflit des acteurs, à savoir les habitants et le gouvernement central (le ministère de la culture), sont catégorisés comme environnementaux mais les habitants qui avaient tous voulu rénover leur espace de vie dégradé et vétuste devaient s'opposer à la décision de la patrimonialisation de leur cité en sauvegardant la plupart des structures urbaines du quartier. Même si les locataires ne tiraient aucun profit économique de la rénovation urbaine, les habitants ont activement participé au cœur du conflit afin d'améliorer l'environnement résidentiel.

Ce constat suggère que l'implication des habitants dans la situation conflictuelle est constituée systématiquement par la poursuite de leur intérêt commun, plutôt que par l'intérêt personnel (notamment économique) des individus. En effet, à l'exception des acteurs du conflit des secteurs public et privé, les acteurs civils tels que les habitants se sont engagés dans les situations conflictuelles en poursuivant des intérêts communs sous la direction des associations : Association La

Table Ronde dans le quartier de l'Etoile, un groupe de copropriétaires dans le quartier de La Noue, un comité de mesure d'urgence dans le secteur de Changsin-Sungin et le syndicat d'habitants dans le *danji* nº 7 de Godeok. Cela signifie que l'intérêt du projet de rénovation urbaine et la motivation à participer dépendent moins du statut d'occupation du logement que de la vie associative susceptible de constituer l'intérêt commun des habitants.

A l'appui de ce premier résultat, les enquêtes par questionnaires ont pu compléter de manière statistique l'analyse qualitative des entretiens. Nous avons d'abord mené une analyse sur la connaissance du projet de rénovation urbaine, l'information sur les réunions de concertation et la fréquence de participation aux réunions en fonction du statut d'occupation et de l'affiliation associative. 75 sur un total de 77 enquêtés ont répondu à ces trois questions et en conséquence, des résultats significatifs ont été obtenus. D'abord, l'analyse selon le type du statut d'occupation a généralement montré que les propriétaires se sont un peu plus intéressés au projet de rénovation et qu'ils ont un peu plus participé aux réunions par rapport aux locataires. Pourtant, une nuance est apparue dans le comportement des locataires HLM. Bien qu'ils soient locataires, leur comportement d'intérêt et de participation était plus actif que celui des propriétaires. Par conséquent, il était difficile de conclure que les propriétaires ont participé plus activement au processus de rénovation urbaine que les locataires. D'autre part, l'analyse des trois questions en fonction de la vie associative a permis d'expliquer ce résultat. Les affiliés (à une ou des associations) étaient sans conteste plus actifs que les non-affiliés. Environ 90 % des affiliés se sont intéressés au projet et tous, à l'exception d'un seul affilié, ont été informés sur les réunions de concertation. Enfin, plus de 90 % des affiliés ont participé aux réunions.

De même que nous avons choisi les terrains d'étude en fonction de leur composition spécifique, il a fallu tenir compte de la caractéristique territoriale à propos de ces résultats. Il s'agit de vérifier si ce résultat s'observe également ou non dans tous les territoires recherchés. Ainsi, il était nécessaire de réorganiser les résultats d'analyse concernant la question de la fréquence de participation selon le statut d'occupation et la vie associative, en les distinguant pour chacun des terrains d'étude[888]. En réalité, d'après l'analyse sur la fréquence de participation selon le statut d'occupation, les propriétaires sont généralement plus actifs que les locataires à l'exception des locataires HLM. Dans le cas de La Noue où les locataires HLM avaient tendance à participer activement et dans celui de Changsin-Sungin où le taux de participation des habitants (notamment des propriétaires) était assez faible, certaines spécificités locales semblent avoir influencé la participation. Dans le cas du quartier de La Noue, tous les enquêtés des locataires HLM (du bailleur Logirep) ont

[888] Voir les Tableaux 55 et 56 dans la partie, V-1.3. Les facteurs significatifs pour une participation active.

activement participé aux réunions car la dynamique de la vie associative[889] a contribué à la participation des habitants, notamment les locataires HLM. D'autre part, la raison de la faible participation des propriétaires dans le secteur de Changsin-Sungin peut se trouver dans la situation conflictuelle entre les approbateurs et les opposants au projet de *New town.* Finalement, lors du lancement du projet de régénération urbaine en 2014 après l'annulation du projet de *New town*, de nombreux habitants approbateurs (majoritairement les propriétaires) au projet de *New town* n'ont pas voulu adhérer aux comités des habitants, ni participer aux réunions pour la régénération urbaine. Ce constat a conduit à la faible participation des propriétaires dans le secteur de Changsin-Sungin. Par ailleurs, le résultat de la fréquence de participation selon l'affiliation associative a encore une fois confirmé la tendance que les habitants affiliés à des associations participaient plus que les habitants non-affiliés. Dans ces trois cas, ce constat a été observé. Par conséquent, nous avons vérifié que la vie associative influe plus sur la participation active que le statut d'occupation du logement. Pourtant, il est clair que les deux facteurs sont importants dans la détermination du degré de participation dans le processus de rénovation urbaine, et ne doivent donc pas être négligés en ce qu'ils permettent une participation plus efficace.

L'analyse des dispositifs participatifs mis en œuvre dans les quatre terrains d'étude permet de démontrer l'écart entre l'idéal poursuivi par l'administration et la réalité observée sur place. De même que la participation étant considérée comme un impératif dans le cadre de la gouvernance locale, il est nécessaire de faire des efforts afin de réduire cet écart et de développer le niveau de participation actuel. En effet, le moteur important pour la réussite de la rénovation urbaine est la participation active et durable des habitants. En ce sens, il est indispensable d'établir une stratégie visant à renforcer et développer la capacité citoyenne des habitants. Selon ce constat, la dynamique des tissus associatifs est essentielle car la vie associative peut permettre aux habitants d'intensifier leur implication dans les réseaux sociaux au sein desquels les habitants peuvent évoluer comme citoyens actifs à travers des processus de discussion, de négociation et de décision lors des activités de leurs groupes. Pour le dire autrement, l'association est un espace citoyen qui contribue à l'apprentissage de la citoyenneté et à la formation du capital social.

3. Les difficultés rencontrées au cours de la recherche

Afin d'étudier les facteurs de participation active dans le processus de rénovation urbaine, cette recherche s'est déroulée dans le cadre d'une approche comparative. Les politiques de rénovation urbaines et les démarches participatives qui ont été mises en œuvre en France et en Corée du Sud ont

[889] Selon le rapport de l'Est Ensemble, la dynamique de leur vie associative a été considérée comme atout important pour la deuxième tranche de la rénovation urbaine dans le cadre du NPNRU.

fait l'objet de la comparaison internationale. La première difficulté que nous avons rencontrée a résulté de la difficile comparaison des contextes dans chaque pays. Au début, la structure de recherche s'est reposée sur le contexte politique français tel que les processus évolutifs des politiques de rénovation urbaine et de la démarche participative adoptée dans le cadre juridique. Ensuite, les cas coréens ont été analysés en regard de ce cadre préétabli. Malgré la grande différence de contexte social et culturel entre les deux pays, nous avons pensé que l'étude comparative pouvait être menée sans grande difficulté car les deux pays présentent certaines similitudes, qu'il s'agisse des caractéristiques du gouvernement central ou des spécificités des politiques urbaines d'après-guerre. Pourtant, l'origine et l'orientation de la politique de rénovation urbaine sont complètement différentes. Dans le cas français, depuis son origine avec le programme Habitat et Vie Sociale de 1977, la politique de rénovation urbaine sous le nom de la politique de la ville a voulu un développement social urbain des quartiers concernés dans le cadre d'une politique urbaine sociale. Malgré certaines tentatives et erreurs dans son évolution au fil du temps, la politique de la ville a maintenu le principe initial visant à améliorer à la fois le côté urbain et le côté social. De plus, l'accent a été mis sur l'importance de la participation des habitants dans le processus de rénovation urbaine afin d'atteindre ses objectifs. Cependant, en Corée du Sud, la politique de rénovation urbaine avait pour but de restructurer des espaces urbains du centre ancien dégradé et de construire des logements neufs pour répondre à la pénurie des logements. En outre, contrairement à la rénovation urbaine française qui se déroule sous la gestion du secteur public, la plupart des opérations de rénovation coréenne sont dirigées par le secteur privé après l'adoption du système de « redéveloppement coopératif » dans ce domaine en 1983. Cela signifie que les projets de rénovation urbaine doivent suivre la logique économique du marché immobilier. Après l'établissement de la loi de la régénération urbaine en 2013, l'orientation de la rénovation urbaine s'est tournée vers une rénovation totale qui vise à améliorer non seulement le côté physique mais également le côté social, économique et culturel. Pourtant, la prise en compte des aspects sociaux dans le cadre du projet de rénovation urbaine n'en est encore qu'à ses premiers pas. De plus, la difficulté à parvenir à un consensus sur la politique sociale dans la société coréenne est aussi un problème important pour le développement social. D'un point de vue économique, après la fin de la guerre de Corée en 1953, la Corée du Sud a connu une croissance remarquable pendant 50 ans, ce qui rend difficile la recherche d'autres exemples dans le monde entier. Cependant, l'absence d'un processus de discussion sociale et de construction de consensus que la société occidentale avait déjà vécu a conduit la société coréenne à rester indécise concernant la définition et l'orientation de sa politique sociale.

D'autre part, nous avons aussi rencontré certaines difficultés au cours des enquêtes sur place dans les quatre terrains d'étude. Les enquêtes par l'entretien ont été menées en trois temps : les décideurs (fonctionnaires) du projet - les agents de proximité et les professionnels - les habitants. En France, il n'y a pas eu des difficultés à rencontrer les fonctionnaires sur chacun des deux terrains.

Nous avons ainsi rencontré le directeur des PRU de Bobigny et le chef de projet PRUS La Noue de Montreuil. Ces rencontres ont également été l'occasion de se faire présenter d'autres personnes dans un prochain temps après l'entretien. Dans un deuxième temps, la plupart des professionnels et des agents de proximité, à l'exception d'un agent de mairie annexe de Bobigny, ont accepté sans difficulté notre demande d'entretien. Mais, dans un dernier temps, il n'a pas été facile de rencontrer les habitants. Dans le cas de La Noue, nous avons facilement contacté et rencontré certains habitants alors qu'il a fallu beaucoup de temps pour rencontrer les habitants du quartier de l'Etoile. Pendant longtemps, nous avons essayé de contacter certains habitants, notamment les présidents des associations, par téléphone et par mail. Mais, la plupart d'entre eux n'ont même pas donné de réponse à nos sollicitations. Finalement, un seul habitant a répondu. Ainsi, alors que les enquêtes par entretien ont commencé en mars 2014, la rencontre avec l'habitant du quartier de l'Etoile n'a enfin été possible qu'en septembre 2018. Contrairement aux cas français, les enquêtes sur place en Corée du Sud ont été confrontées à une situation difficile dès le début. Nous avons plusieurs fois essayé de contacter les fonctionnaires concernés par les projets de rénovation dans les deux terrains d'étude mais ils n'ont pas accepté la demande d'entretien car ils n'avaient pas le temps. Nous voulions rencontrer préalablement ces fonctionnaires pour pouvoir être mis en contact avec les professionnels et les agents de proximité. Par conséquent, nous ne pouvions pas passer à la prochaine étape sans ce contact. L'essai de contact avec eux a continué pendant une année de séjour en Corée du Sud mais, finalement, l'entretien a échoué. Ainsi, nous avons tenté de sauter cette étape d'entretien avec les fonctionnaires en cherchant à contacter directement les professionnels de la rénovation urbaine. Grâce à l'aide de certaines connaissances personnelles, nous avons pu rencontrer des chercheurs de l'Institut de Séoul et une coordinatrice du centre de régénération urbaine pour le secteur de Changsin-Sungin et le chef de projet de l'agence d'urbanisme et d'architecture pour le *danji* nº 7 de Godeok. Ensuite, il a été relativement facile de rencontrer des habitants dans le troisième temps d'enquête par entretien.

Lors des enquêtes par les questionnaires, nous avons aussi rencontré certaines difficultés. Suivant nos demandes, la distribution des questionnaires s'est déroulée au sein des réseaux des habitants qui ont fait l'objet des enquêtes par entretien. Plus d'une cinquantaine de questionnaires ont été distribués dans chacun des terrains d'étude et 77 questionnaires ont finalement été récupérés. De même que la difficulté de rencontre avec les habitants du quartier de l'Etoile à Bobigny, nous n'avons récupéré aucun questionnaire dans ce quartier. De plus, il y avait une limite d'échantillonnage. En effet, afin d'accroître la crédibilité de la représentativité des échantillons, il avait été nécessaire de choisir les échantillons conformément au taux de composition démographique des zones recherchées. Cependant, les membres de leur association ont fait l'objet de la distribution de questionnaires, généralement par les présidents des associations, de sorte qu'il n'était pas possible de choisir des enquêtés correspondant aux structures socio-démographiques des zones. Plus de la moitié des

enquêtés répondant aux questionnaires étaient âgés de plus de 50 ans et environ 70 % des enquêtés étaient des propriétaires.

4. La limite de recherche et de nouvelles pistes de recherche dans le futur

Cette recherche a eu pour but d'identifier des facteurs humains influençant les actes de participation des habitants et de démontrer la causalité entre une participation active et ces facteurs tels que le statut d'occupation du logement et la vie associative dans le processus de rénovation urbaine. Ainsi, les ressources humaines, autrement dit comme capital personnel (capacité citoyenne) et capital social des individus, ont fait l'objet des enquêtes et des analyses. Toutefois, pour que la démarche participative actuelle se hisse au plus haut niveau, une forte volonté de l'administration et le changement de conscience des professionnels devraient aller de pair avec le développement des ressources humaines. En ce sens, les enquêtes concentrées sur des facteurs humains peuvent être une limite inhérente de cette recherche depuis le début. En ce sens, il serait nécessaire d'appréhender la démarche participative du point de vue institutionnel.

En effet, en France et en Corée du Sud, la démarche participative mise en œuvre dans le processus décisionnel des politiques publiques est un produit de l'institutionnalisation dirigée par le gouvernement central. Pour le dire autrement, la participation actuelle est une obligation à respecter pour les habitants, non pas ce qui découle de la volonté des citoyens. En raison de l'injonction participative, les habitants ne peuvent pas devenir des acteurs à part entière comme d'autres acteurs, décideurs et professionnels, mais ils sont plutôt des administrés ayant malgré toute la responsabilité de leur implication (ou non implication) dans la vie publique[890]. Au fur et à mesure du développement du concept de gouvernance, la participation des habitants est considérée comme un impératif préalable au succès des politiques publiques locales. Pourtant, dans le cadre de l'injonction à la participation, la volonté et l'autonomie de participation des habitants devraient être réduites. Dans ce contexte, il n'est pas possible d'améliorer le niveau actuel de la participation des habitants par la seule expansion des institutions participatives sous le contrôle gouvernemental. Ainsi, parallèlement au développement de ressources humaines souligné dans cette recherche, il est nécessaire de trouver et de créer un moyen de participation totalement ascendante découlant de la volonté des habitants.

Débuté en 2014, la première phase du projet de régénération urbaine du secteur de Changsin-Sungin à Jongno-*gu* a été terminée en 2017 et sa deuxième phase a commencé en 2018. Pendant la première phase, le projet avait pour but de construire un fondement de la régénération urbaine et également d'aménager des infrastructures urbaines telles que les voiries et les réseaux d'eau potable et d'assainissement. Dans la deuxième phase entre 2018 et 2024, le projet se déroulera avec le seul

890 M. Carrel, 2004, p. 362.

soutien administratif sans forte intervention du gouvernement. Cela est une phase d'expérimentation de l'autonomie locale dans laquelle les habitants peuvent gérer eux-mêmes le projet de régénération urbaine et construire ou revitaliser les communautés locales. Répondant à l'un des objectifs principaux de la régénération urbaine, une fois le projet abouti, les habitants pourraient devenir des acteurs plus importants et actifs, réfléchissant et résolvant des problèmes locaux dans le cadre de la gouvernance locale. De nouvelles questions peuvent maintenant apparaître. Quelle est la différence entre les actes de participation de la première phase, gérée par le gouvernement et de la seconde phase dans le cadre de l'autonomie ? Les habitants participent-ils plus activement dans le cadre de l'autonomie ? La volonté et l'indépendance des habitants qui avaient des expériences de gestion locale dans le cadre d'autonomie seraient au cœur de l'évolution de la démarche participation.

Bibliographies

- Ouvrages

<u>En langue occidentale</u>

BACQUE Marie-Hélène et BIEWENER Carole, *L'empowerment, une pratique émancipatrice*, Paris : Editions La Découverte, Coll. « Politique et société », 2013, 175 pages.

BERNARDOT Marc, *Loger les immigrés : La Sonacotra 1956-2006*, Bellecombe-en-Bauges : Editions du croquant, Coll. « TERRA », 2008, 296 pages.

BLONDIAUX Loïc, *Le nouvel esprit de la démocratie : actualité de la démocratie participative*, Paris : Seuil-la république des idées, 2008, 109 pages.

CHALINE Claude, *Les politiques de la ville*, Paris : PUF, Coll. « Que sais-je ? », 1997 [7e édition, 2011], 127 pages.

CHARMES Eric et BACQUE Marie-Hélène, *Mixité sociale, et après ?*, Paris : PUF, Coll. « La Vie des Idées », 2016, 110 pages.

COING Henri, *Rénovation urbaine et changement social : L'îlot n° 4 (Paris-13e)*, Paris : Les Editions ouvrières, 1966, 296 pages.

COSER Lewis A., *Les fonctions du conflit social*, Texte traduit par Marie Matignon et révisé par Pierrette Andrés, Michèle de Launay, Jacqueline Lécuyer (traduction de : *The Functions of Social Conflict*, 1956 et *Continuities in the Study of Social Conflict*, 1967), Paris : PUF, 1982, 183 pages.

DAHRENDORF Ralf, *Class and Classe Conflict in Industrial Society*, Stanford : Standford University Press, 1959, 336 pages.

DESPONDS Didier, *Du quartier dégradé au quartier rénové Regards d'habitants : La rénovation urbaine de la Croix-Petit à Cergy*, Sarrebruck : EUE (Editions Universitaires Européennes), 2010, 174 pages.

DESPONDS Didier et AUCLAIR Elizabeth, BERGEL Pierre et BERTUCCI Marie-Pierre (dir.), *Les habitants acteurs de la rénovation urbaine ?*, Rennes : PUR, Coll. « Géographie sociale », Postface de Maurice Blanc, 2014, 275 pages.

DESPONDS Didier et AUCLAIR Elisabeth (dir.), *La ville conflictuelle : Opposition – Tensions - Négociations*, Paris : Edition Le Manuscrit, Préface de Maurice Blanc et Postface de Patrice Melé, 2016, 479 pages.

DITTGEN Alfred, L'évolution de la population de la France de 1800 à 1945, In : BLAYO Chantal et al., *La population de la France : Evolution démographique depuis 1946*, Bordeaux : CUDEP, 2005, 888 pages.

DONZELOT Jacques (dir.), *A quoi sert la rénovation urbaine ?*, Paris : PUF, Coll. « La ville en débat », 2012, 238 pages.

DORMOIS Rémi, *Les politiques urbaines : Histoire et enjeux contemporains*, Rennes : PUR, Coll. « Didact Aménagement », 2015, 309 pages.

DUFAUX Frédéric et FOURCAUT Annie (dir.), *Le monde des grands ensembles*, Paris : Créaphis, 2004, 288 pages.

EPSTEIN Renaud, (Dé)politisation d'une politique de peuplement : la rénovation urbaine du XIXe au XXIe siècle, In : DESAGE Fabien, MOREL-JOURNEL Christelle, SALA PALA Valérie (dir.), *Le peuplement comme politiques*, Rennes : PUR, 2014, pp. 329-354.

FOURCAUT Annie (dir.), *La ville divisée : les ségrégations urbaines en question, France XVIII^e^-XX^e^ siècles*, Paris : Créaphis, 1996, 465 pages.

FRINAULT Thomas, *Le pouvoir territorialisé en France*, Rennes : PUR, Coll. « Didact : Sciences politiques », 2012, 448 pages.

GAUDIN Solène et HARISMENDY Patrick (dir.), *Vivre la rénovation : les nouvelles pratiques d'habiter. Rencontres urbaine de MAZIER, octobre 2012*, Saint-Brieuc : Ville de Saint-Brieuc, 2013, 222 pages.

GELÉZEAU Valérie, *Séoul, ville géante, cités radieuses*, Préface de Jean-Robert Pitte, Paris : CNRS Editions, 2003, 291 pages.

GRAFMEYER Yves et JOSEPH Isaac, *L'école de Chicago : Naissance de l'écologie urbaine*, Paris : Flammarion, Coll. « Champs essais », 2004 [1^e^ édition : Les éditions du Champ Urbain-CRU, 1979], 377 pages.

GRAFMEYER Yves et AUTHIER Jean-Yves, *Sociologie urbaine*, François De Singly (dir.), 2^e^ édition corrigée 1995, Villeneuve-d'Ascq : Armand Colin, Coll. « 128 », 2008, 127 pages.

HALL Peter et WARD Colin, *Sociable cities. The legacy of Ebenezer Howard*, Chichester : John Wiley and Sons, 1998, 229 pages.

KLEIN Richard (dir.), *La cité de l'Etoile à Bobigny : Un modèle de logement social : Candilis, Josic, Woods*, Paris : Créaphis, Coll. « Lieux habités », 2014, 160 pages.

LEFEBVRE Henri, *Le droit à la ville*, préface de Remi HESS, Sandrine DEULCEUX et Gabriele WEIGAND, Paris : Economica-Anthropos, Coll. « anthropologie », 1968 [3^e^ édition, 2009], 135 pages.

MACPHERSON Crawford Brough, *La Théorie politique de l'individualisme possessif de Hobbes à Locke*, trad. par M. Fuchs, Paris : Gallimard, 1971, 347 pages.

MERLIN Pierre et CHOAY Françoise, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, 4^e^ édition « Quadrige », Paris : PUF, 2015, 723 pages.

NORYNBERG Patrick, *Ville, démocratie et citoyenneté : expérience du pouvoir partagé*, GAP : Ed. Yves Michel, 2011, 253 pages.

PEILLON Pierre, *Utopie et désordre urbains : Essai sur les grands ensembles d'habitation*, La Tour d'Aigues : Ed. de l'Aube, 2001, 282 pages.

PERROUX François, *L'économie du XX^e siècle : Ouvrage et articles*, Volume 5 de Œuvres complètes, Théorie générale : Les concepts, Grenoble : Presses Universitaires de Grenoble, 1991, 814 pages.

PICARD Dominique et MARC Edmond, *Petit traité des conflits ordinaires*, Paris : Ed. du Seuil, 2006, 262 pages.

RAHIM M. Afzalur, *Managing Conflict in Organizations*, Londres : Quorum books, 2001 [3^e édition, 2001], 295 pages.

SAVARIT-BOURGEOIS Isabelle, *L'essentiel du droit de l'urbanisme*, 13^e éd. 2016-2017, Issy-les-Moulineaux : Gualino, Coll. « Carré Rouge », 2016, 172 pages.

SCHELLING Thomas C., *The strategy of conflict*, with a new preface by the author, Cambridge : Harvard University Press, 1960 [Edition révisée, 1980], 309 pages.

STÉBÉ Jean-Marc et MARCHAL Hervé, *La sociologie urbaine*, Paris : PUF, Coll. « Que sais-je ? », 2007, 127 pages.

STÉBÉ Jean-Marc et MARCHAL Hervé, *La sociologie urbaine*, Paris : Armand Colin, Coll. « Cursus : Sociologie », 2010, 222 pages.

TRAN-MIGNARD Elisabeth et LEBON Christine, *L'histoire d'Etoile : à Bobigny, projet de réhabilitation de la cité de l'Etoile : Emmaüs Habitat – Ellipse Architecture*, Paris : Archibooks, Coll. « Carré d'angles », 2015, 104 pages.

TOPALOV Christian, *Le logement en France : Histoire d'une marchandise impossible*, Paris : Presse de la fondation nationale des sciences politiques, 1987, 437 pages.

VERDIER Philippe et GAUTRY Jean-Pierre (préf.), *Le projet urbain participatif : Apprendre à faire la ville avec ses habitants*, Paris et GAP : Adels et Editions Yves Michel, 2009, 262 pages.

WATES Nick, *The community planning handbook : How people can shape their cities, towns and villages in any part of the world*, Londre : Earthscan, 2000, 231 pages.

En langue coréenne

CHOI Hojoon, *La ville citoyenne : la création de la ville par les citoyens*, Séoul : Parabooks, 2007, 327 pages.

(최호준, *시민도시 : 시민주체의 도시창조*, 서울 : 파라북스)

GANG Hongbin (dir.), *Changsin-dong : Les espaces et le quotidien*, Séoul : Musée d'histoire de Séoul, 2011, 447 pages.

(강홍빈, *창신동 : 공간과 일상*, 서울 : 서울역사박물관)

KIM Eunsoo, *Economie sur l'environnement résidentiel et des ressources face à la société vieillissante*, Séoul : G-WORLD Publisher, 2014, 304 pages.
(김은수, *초고령사회의 복지주거환경 및 자원의 경제학*, 서울 : 좋은땅)

LEE Joowon, *La stratégie de sortie de la politique de New town : la régénération urbaine pour vivre ensemble*, Coll. « Politiques changeant la ville de Séoul : Vie humaine et digne 02, Séoul : SI (The Seoul Insitute), 2016, 171 pages.
(이주원, *뉴타운 출구전략 : 함께 잘사는 행복한 도시재생*, 서울을 바꾸는 정책 : 인간다운 삶 02, 서울 : 서울연구원)

GELÉZEAU Valérie, *La république des appates : les appates en Corée du Sud, vus par une géographe française*, Traduit en Coréen par GIL Hyeyeon, Séoul : Humanitas, 2007, 269 pages.
(발레리 줄레조, *아파트공화국 : 프랑스 지리학자가 본 한국의 아파트*, 길혜연 번역, 서울 : 후마니타스)

Séoul (ville de), *Développement d'opérations de Faire le Maeul : Guide des projets urbains avec les habitants*, Séoul : Ville de Séoul, 2011, 321 pages.
(서울특별시, *살기좋은 마을만들기 : 주민과 함께하는 도시설계 길라잡이*, 서울 : 서울특별시)

Séoul (ville de) et Institut de Séoul, *Drame tragique de Yongsan, le mémoire et la réflexion : Livre blanc de drame tragique 2017*, Séoul : Ville de Séoul, 2017, 240 pages.
(서울특별시, *용산참사, 기억과 성찰 : 2017 용산참사 백서*, 서울 : 서울특별시)

- Articles de revue

En langue occidentale

ARNSTEIN Sherry, « A Ladder of Citizen Participation », *JAIP (Journal of American Institute of Planners)*, Revue américaine, vol. 35, n° 4, July 1969, traduit en français par CES de l'ANRU, mars 2006, 19 pages.

ANRU, « Gestion urbaine de proximité et projets de rénovation urbaine : Impliquer les habitants », *Fiches repères de la rénovation urbaine*, Fiche d'expérience n° 1, 2006, 8 pages.

BACQUÉ Marie-Hélène et SINTOMER Yves, « Gestion de proximité et démocratie participative », *Les annales de la recherche urbaine*, n° 90, Les seuils du proche, 2001, pp. 148-155.

BACQUÉ Marie-Hélène et al., « Ville, action citoyenne et débat public », *Espaces et Sociétés*, n° 123, avril 2005, 209 pages.

BACQUÉ Marie-Hélène et GAUTHIER Mario, « Participation, Urbanisme et Etudes urbaines : Quatre décennies de débats et d'expériences depuis « A ladder of citizen participation » de S. R. Arnstein », *Participation*, n° 1, 2011/1, pp. 36-66.

BARET Pascale, « Les habitants, l'enjeu central de la coproduction de la réhabilitation », *Habitat et Société*, n° 14, juin 1999, pp. 68-71.

BERTHIER Isabelle, « Concertation : Entre devoir et pouvoir », *Diagonal*, n° 123, fév. 1997, pp. 10-12.

BEURET Jean-Eudes, « Mieux définir la concertation : du pourquoi au comment », *Négociations*, n° 17, 2012/1, pp. 81-86.

BLANC Maurice, « La « politique de la ville » : une « exception française » ? », *Espaces et Sociétés*, n° 128-129, 2007/1, pp. 71-86.

BLANC Maurice et al., « Editorial », *Espaces et Sociétés*, n° 128-129, 2007/1, pp. 13-21.

BOURDIEU Pierre, « Le capital social », *Actes de la recherche en sciences sociales*, vol. 31, 1980, pp. 2-3.

BRACONNIER Céline, « Le vote et l'abstention en temps de crise », *Savoir/Agir*, n° 13, 2010/3, pp. 57-64.

CADÈNE Philippe, « L'usage des espaces péri-urbains. Une géographie régionale des conflits », *Etudes rurales*, n° 118-119, Météo / Espaces péri-urbains, 1990, pp. 235-267.

CARREL Marion, « La gouvernance est-elle démocratique ? Les enjeux de la participation citoyenne », *Informations sociales*, n° 179, 2013/5, pp. 144-151.

CHAMBOREDON Jean-Claude et LEMAIRE Madeleine, « Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement », *Revue française de sociologie*, XI-1, 1970, pp. 3-33.

CHARMES Eric, « Pour une approche critique de la mixité sociale. Redistribuer les populations ou les ressources ? », *La Vie des idées*, 2009, 13 pages, [en ligne], Disponible sur : <https://laviedesidees.fr/Pour-une-approche-critique-de-la-mixite-sociale.html>.

CLAUDE Vivianne et SAUNIER Pierre-Yves, « L'urbanisme au début du siècle. De la réforme urbaine à la compétence technique », *Vingtième Siècle*, revue d'histoire, n° 64, oct.-déc. 1999, « Ville en crise ? », pp. 25-40.

COHENDET Marie-Anne, « Une crise de la représentation politique ? », *Cités*, n° 18, fév. 2004, pp. 41-61.

DARRIAU Valérie et al., « Politique de la ville en France métropolitaine : une nouvelle géographie recentrée sur 1 300 quartiers prioritaires », *France, portrait social - Edition 2014*, Coll. « Insee Références », 2014, pp. 151-165.

DEBOULET Agnès, « Le résident vulnérable : questions autour de la démolition », *Mouvements*, n° 47-48, 2006, pp. 174-181.

DEBOULET Agnès, « Faire de l'écoute, un élément clé du projet », *Les Cahiers de l'IAU îdF*, n° 126, mai 2012, pp. 125-128.

DESPONDS Didier et BERGEL Pierre, « « La mauvaise réputation ». Distance aux ZUS et prix de l'immobilier : application d'un modèle hédonique à six intercommunalités franciliennes », *Cybergeo : European Journal of Geography*, Espace, Société, Territoire, document 673, 2014, [en ligne], Disponible sur : <https://journals.openedition.org/cybergeo/26283>.

DUPAQUIER Jacques et ODDO Bertrand, « 1789-1989, Deux siècles d'urbanisation », *INSEE Première*, n° 44, novembre 1989, 4 pages.

DUPONT Emmanuel, « La place des habitants dans la politique de la ville. Eléments de synthèse sur les conventions cadre des sites de préfiguration », *Espaces et Territoires*, Bulletin de la société languedocienne de géographie, Tome 33, janv.- déc. 1999, pp. 161-167.

EPSTEIN Renaud, « La loi Borloo : Renforcement ou remplacement de la politique de la ville ? », *Revue de Droit Sanitaire et Sociale*, n° 3, juillet-septembre 2004, pp. 714-731.

EPSTEIN Renaud, « Politique de la ville : Bilan et (absence de) perspectives », *Regards croisés sur l'économie*, n° 9, 2011/1, pp. 203-211.

FOL Sylvie et CUNNINGHAM-SABOT Emmanuèle C., « « Déclin urbain » et Shrinking cities : Une évaluation critique des approches de la décroissance urbaine », *Annales de géographie*, n° 674, 2010/4, pp. 359-383.

Fondation Abbé Pierre, « L'Abbé et le mal-logement : le combat d'une vie », *Et les autres ?*, n° spécial en hommage à l'Abbé Pierre, janvier 2018, 16 pages.

FOURCAUT Annie, « Les grands ensembles ont-ils été conçus comme des villes nouvelles ? », *Histoire urbaine*, n° 17, 2006/3, pp. 7-25.

FOURCAUT Annie et VADELORGE Loïc, « Les violences urbaines de novembre 2005 sous le regard des historiens », *Histoire urbaine*, n° 21, 2008/1, pp. 111-125.

GAUDIN Jean-Pierre, « La démocratie participative », *Informations sociales*, n° 158, 2010/2, pp. 42-48.

GLAESER Edward L. et DISPASQUALE Denise, « Incentives and Social Capital : Are Homeowners Better Citizens ? », *Coase-Sandor Institute for Law & Economics Working Paper*, n° 54, 1998, pp. 1-45.

JEROME David, « Politique de la ville : chronologie », *Revue française des affaires sociales*, 2001/3, pp. 15-22.

KAMOUN Patrick, « Financement du logement social et évolutions de ses missions. De 1894 (loi Siegfried) à nos jours », *Informations sociales*, n° 123, 2005/3, pp. 20-33.

KOKOREFF Michel, « Chronique des émeutes de cités », *Cahiers français*, n° 385, mars-avril 2015, pp. 35-42.

LE GALES Patrick, « Du gouvernement des villes à la gouvernance urbaine », *Revue française de science politique*, 45e année, n° 1, 1995, pp. 57-95.

LELÉVRIER Christine, « La mixité dans la rénovation urbaine : dispersion ou re-concentration ? », *Espaces et Sociétés*, n° 140-141, 2010, pp. 59-74.

LÉVY Jean-Pierre, « Mixité à la française. Une vision politique de la ville lissée », *Mouvement,* n° 47-48, 2006/5, pp. 167-173.

MAGRI Susanna et TOPALOV Christian, « De la cité-jardin à la ville rationalisée. Un tournant du projet réformateur (1905-1925) dans quatre pays », *Revue française de sociologie*, n° 28-3, 1987, pp. 417-451.

MARSCHALL Melissa J., « Citizen Participation and the Neighborhood Context : A New Look at the Coproduction of Local Public Goods », *Political Research Quarterly*, n° 2, vol. 57, 2004, pp. 231-244.

MANTURUK Kim et al., « Homeownership and Local Voting in Disadvantaged Urban Neighborhoods », *Cityscape : A Journal of Policy Development and Research*, n° 3, vol. 11, 2009, pp. 213-230.

MORICONI-EBRARD François, « Les 100 plus grandes villes du monde, « Pourquoi la croissance de l'OCDE s'est-elle retournée ? / Dossier : La ville / Quartiers, Mégalopoles, Polarisation de l'espace » », *Economie et statistique*, n° 245, 1991, pp. 7-18.

NEZ Héloïse, « La démocratie participative face à l'idéal d'inclusion politique et sociale : Une comparaison des Assises de la ville à Bobigny et du Budget participatif à Belo Horizonte », *Cahiers du Brésil Contemporain*, n° 73/74, 2009, pp. 257-282.

NEZ Héloïse et TALPIN Julien, « Généalogie de la démocratie participative en banlieue rouge : un renouvellement du communisme municipal en trompe-l'œil ? », *Genèses*, n° 79, 2010/2, pp. 97-115.

NOYER Jacques et RAOUL Bruno, « Concertation et « figures de l'habitant » dans le discours des projets de renouvellement urbain », *Etudes de communications*, [en ligne], 31 | 2009, 16 pages, Disponible sur : < http://edc.revues.org/766 >.

PETITIER Paul et al., « Les lieux de mémoire », sous la direction de Pierre Nora, *Romantisme*, n° 63. Femmes écrites, 1989, pp. 103-110.

PURCELL Mark, « Le droit à la ville et les mouvements urbains contemporains », *Rue Descartes*, n° 63, 2009/1, pp. 40-50.

PUTNAM Robert D., « Tuning In, Tuning Out : The Strange Disappearance of Social Capital in America », *PS : Political Science and Politics*, Vol. 28, n° 4, 1995, pp. 664-683.

SCHNAPPER Dominique, « Idéal et limites de la mixité sociale. Les arguments du débat public », *Informations sociales*, n° 125, 2005/5, pp. 6-15.

SELLIER Michèle, « Les groupes d'action municipale », *Sociologie du travail*, 19e année, n° 1, janvier-mars 1977, pp. 41-58.

TISSOT Sylvie, « De l'emblème au « problème » : Histoire des grands ensembles dans une ville communiste », *Les annales de la recherche urbaine*, n° 93, Les infortunes de l'espace, 2003, pp. 122-129.

TORRE André et al., « Conflits et tensions autour des usages de l'espace dans les territoires ruraux et périurbains. Le cas de six zones géographiques françaises », *Revue d'Economie Régionale & Urbaine*, Vol. août, n° 3, 2006, pp. 415-453.

VILLENEUVE Paul et al., « Les conflits urbains : une approche analytique », *Environnement Urbain / Urban Environment*, [en ligne], Volume 3 : Urbanisme et développement durable, 2009, 11 pages, Disponible sur : <http://eue.revues.org/897>.

ZANCARINI-FOURNEL Michelle, « Généalogie des rébellions urbaines en temps de crise (1971-1981) », *Vingtième Siècle. Revue d'histoire*, n° 84, 2004/4, pp. 119-127.

En langue coréenne

BAEK Jongcheon et YOON Jeongwon, « L'étude sur la guerre de Corée : à propos du résultat et de l'impact », *Revue sur l'histoire nationale*, nº 28, décembre 1991, pp. 135-175.
(백종천, 윤정원, « 6-25 전쟁에 대한 연구 : 결과와 영향을 중심으로 », *국사관논집*)

BAEK Wonkook, « La régénération urbaine avec la participation des habitants », *Régions et développement*, vol. 12, 2013, pp. 42-44.
(백원국, « 함께하는 희망, 주민참여형 도시재생 », *지역과 발전*)

BYEON Changheum, « Le modèle du développement alternatif et les problèmes systématiques des projets de *New town* et redéveloppement », *Real Estate Focus*, n° 46, 2012, pp. 4-12.
(변창흠, « 뉴타운, 재개발 사업의 구조적인 문제점과 대안적 개발모형 », *부동산 포커스*)

BONG Insik et KIM Donyun, « Etude comparative sur les politiques du logement à travers la construction des grands ensembles », *Planification territoriale*, n° 6, vol. 38, 2003, pp. 35-45.
(봉인식, 김도년, « 아파트단지 건설을 통해서 본 한국과 프랑스 주택정책 비교 연구 », *국토계획*)

CHEON Hyeonsuk, « Analyse et perspective des politiques de logements en location publique », *Real Estate Focus*, n° 105, 2017, pp. 22 - 31.
(천현숙, « 공공임대주택 정책의 진단 및 향후 과제 », *부동산 포커스*)

CHOI Yoonjeong, « Le défi futur et la situation actuelle des politiques urbaines coréennes », *Territoire* (Revue de KRIHS), n° 317, 2008, pp. 98 - 104.
(최윤정, « 한국 도시정책의 현황과 향후 과제 », *국토*)

GWON Il et al., « L'implication des groupes communautaires locaux dans l'urbanisme au Royaume-Uni », *Service des informations urbaines*, n° 295, 2006, pp. 61-73.
(권일 외, « 영국 도시계획에서의 지역사회단체 참여와 시사점 », *도시정보*)

HA Seong-Kyu, « Le défi et le devoir futur pour l'urbanisme et la politique urbaine », *JES (Journal of Environmental Study)*, n° 52, 2013, pp. 19-26.
(하성규, « 도시계획과 도시정책의 미래 과제와 도전 », *환경논총*)

HAUD co. Ltd., « L'analyse sur la loi sur l'entretien et l'amélioration des zones urbaines et des conditions d'habitation », *Haud Report*, n° 2, 2003, pp. 2-12.
(하우드 (주), « 도시 및 주거환경정비법 주요 개편내용 », *하우드 리포트*)

HAUD co. Ltd., « Comprendre les directives du projet de rénovation urbaine », *Haud Report*, n° 18, 2009, pp. 23-36.
(하우드 (주), « 정비계획 가이드라인의 이해 », *하우드 리포트*)

HAUD co. Ltd., « L'analyse de la perspective future et les programmes de la rénovation urbaine selon les politiques de logements : Changement depuis l'année 2015 », *Haud Report*, n° 40, 2015, pp. 4-56.
(하우드 (주), « 주택정책에 따른 정비사업의 변화와 향후 전망분석 : 2015 년 이후 변화 », *하우드 리포트*)

HUR Yoonkyung, « L'offre de 13 400 000 logements après la guerre de Corée : Face à la diversité des besoins », *CERIK (Construction & Economy Reserch Institute of Korea) Journal*, n° 8, août 2015, pp. 21-24.
(허윤경, « 한국전쟁 이후 1340 만호 주택공급, 3 인 이상 단칸방 거주 사라져 », *건설산업연구원 연구보고서*)

HWANG Heeyeon, « La nouvelle orientation de la régénération urbaine », *Forum des développements de Daejeon*, n°55, 2015, pp. 8-19.
(황희연, « 도시재생의 나아갈 방향 », *대전발전포럼*)

JANG Myeonghak, « La théorie d'espace public de Habermas et la démocratie délibérative », *Etude sur la politiquea coréenne*, n° 2 vol. 12, 2003, pp. 1-35.
(장명학, « 하버마스의 공론장 이론과 토의민주주의 », *한국정치연구*)

JUNG Haiun, « Opération des fonds d'I.C.A. pour les logements », *House & Home*, n° 4, 1960, pp. 19-23.
(정해운, « I.C.A. 주택자금의 운영에 관하여 », *주택*)

JEONG Yongjoo et PARK Jiho, « Le problème des institutions de la rénovation urbaine et l'amélioration des politiques de la régénération urbaine », *Journal de Yooshin technologie*, n° 19, 2012, pp. 101-122.
(정용주, 박지호, « 도시정비사업 관련 법규의 문제점과 도시재생 법제의 개선 방안 », *유신기술회보*)

JUNG Younghwan et YOO Jinhyung, « Étude sur la revitalisation de la vieille ville à travers l'analyse de la stratégie nationale et internationale de régénération urbaine », *revue de KISD (Korean Institute of Spatial Design)*, n° 4, vol. 7, décembre 2012, pp. 167-176.
(정영환, 유진형, « 국내외 도시재생 전략의 분석을 통한 구도심 활성화 방안에 관한 연구 », *한국공간디자인학회 논문집*)

KANG Insung, « Analyse sur le processus politique de la participation des habitants et l'influence selon la typologie de participation pour les gouvernements locaux : dans les cas de 16 grandes collectivités territoriales », *revue de KAPA (Korean Association for Public Administration)*, n° 3, vol. 42, 2008, pp. 215-238.
(강인성, « 지방정부 주민참여제도의 정책과정과 참여유형에 따른 영향력 분석 : 16 개 광역단체를 중심으로 », *한국행정학보*)

KIM Byung-Soo, « Une étude sur les caractéristiques des changements de politiques urbaines en Corée du Sud », *ADL (Académie de développement local de Corée)*, n° 4, vol. 22, décembre 2010, pp. 1-16.
(김병수, « 우리나라 도시정책의 변화 특성 연구 », *한국지역개발학회지*)

KIM Changseok, « La situation actuelle de la régénération urbaine en Corée du Sud », *Economie de Séoul*, juillet 2009, pp. 3-10.
(김창석, « 우리나라 도시재생정책의 현황과 과제 », *서울경제*)

KIM Dohoon, « Le développement de l'industrie coréenne et le devoir futur », *Forum de l'économie coréenne*, revue de Korean Economic Association, n° 4, vol. 6, 2014, pp. 15-35.
(김도훈, « 한국산업발전과 향후 과제 », *한국경제포럼*)

KIM Geunho et al., « Les types de perception subjective sur la participation des habitants dans le projet de *Faire le Maeul* », *Journal de Design Forum de la société coréenne*, revue de KSDT (Korea Society of Design Trend), vol. 35, 2012, pp. 27-38.
(김근호 외, « 마을만들기 사업의 주민참여에 관한 주과적 인식유형 », *한국디자인포럼*)

KIM Hongryeol et JO Sehwan, « Analyse comparative des types et des caractéristiques des parcs urbains, gérés par la participation des habitants entre la Corée du Sud et le Japon », *Planification territoriale*, n° 6, vol. 50, 2015, pp. 127-144.
(김홍렬, 조세환, « 한, 일 간 주민참여형 도시공원 조성, 관리 유형 및 특성 비교 분석 », *국토계획*)

KIM Jihun, « Exemples et suggestions des 'villes pour tous' », *The hope Issue*, revue de Hope Institut, n° 28, 2017, pp. 1-12.
(김지헌, « '모두를 위한 도시' 사례와 시사점 », *희망이슈*)

KIM Kyunghwan et al., « Plan d'amélioration institutionnelle des conflits apparus dans les opérations de rénovation urbaine : la participation des habitants », *revue de KICEM (Korea Institute of Construction Engineering and Management)*, Conférence en novembre 2008, pp. 631-634.

(김경환 외, « 도시재정비사업에서 발생하는 갈등의 법제도적 개선방안 : 주민참여를 중심으로 », *한국건설관리학회 학술발표대회 논문집*)

KIM MyoJung, « Etude sur la formation des pauvres urbains en Corée du Sud et leur culture d'habitat dans le point de vue socio-historique : des bidonvilles après la Guerre coréenne à l'habitat indigne des nouveaux pauvres après la crise des changes », *Journal de l'Association de l'habitation coréenne*, nº 4, vol 18, 2007, pp. 79-88.
(김묘정, « 사회사적 관점에서 본 우리나라 도시빈민의 형성배경과 주거문화 : 한국전쟁 이후 집단이주민촌부터 외환위기 이후 신빈곤층 주거까지 », *한국주거학회 논문집*)

KIM Seongkyun et KIM Chansoo, « Etude sur la gouvernance coopérative entre le public et privé à travers 'l'échelle de participation' », *NGO Studies*, revue de KANS (the Korean Association of NGO Studies), n° 2, vol. 11, 2016, pp. 153-187.
(김성균, 김찬수, « '참여의 사다리'로 본 민관협치에 관한 연구 : 서울시 자치구 사례를 중심으로 », *NGO 연구*)

KIM Suhyeon, « L'histoire du mouvement de *Cheolgeomins* à Séoul », *La ville et la pauvreté*, revue de KOCER (the Korea Center for City and Environment Research), n° 36, 1999, pp. 51-77.
(김수현, « 서울시 철거민운동사 », *도시와 빈곤*)

KO Seunghee, « L'analyse sur la conscience des habitants pour la participation et l'orientation des politiques », *Journal de KCS*, revue de KCS (the Korea Contents Association), n° 12, vol. 15, 2015, pp. 177-184.
(고승희, « 지역주민의 참여의식분석과 정책방향 », *한국콘텐츠학회 논문지*)

KONG Yoonkyung, « Les politiques de mixité sociales et le mouvement d'habitat alternatif pour surmonter l'exclusion sociale », *Journal de KUGS (The Korean Urban Geographical Society)*, n° 1, vol. 19, 2016, pp. 31-42.
(공윤경, « 사회적 배제 극복을 위한 소셜믹스정책과 대안 주거운동 », *한국도시지리학회지*)

LEE Deokbok, « La validité du redéveloppement des secteurs d'habitats insalubres », *JES (Journal of Environmental Study)*, revue de GSESSNU (Graduate School of Environmental Studies Seoul National University), n° 31, 1993, pp. 282-297.
(이덕복, « 불량주거지역 재개발사업의 정당성 문제 », *환경논총*, 서울대학교 환경대학원)

LEE Dongsoo, « Evolution et défi de la démocratie », *Monde d'espoir*, revue de Korea Democracy Foundation, n° 100, Séoul, janvier 2011, pp. 36-41.
(이동수, « 민주주의의 흐름과 도전 », *희망세상*, 민주화운동기념사업회 간행물)

LEE Hyangsoon, « L'apparition des sociétés civiles coréennes et la démocratie participative », *Discourse 201*, revue de the Korean Association of Socio-Historical Studies (KASHS), n° 2, vol. 4, Chuncheon, 2001, pp. 8-35.
(이향순, « 한국 시민사회의 형성과 참여민주주의 », *담론 201*, 한국사회역사학회 논문집)

LEE Myong-gyu, « La participation des habitants et le développement urbain », *Service des informations urbaines*, n° 279, 2005, pp. 95-113.
(이명규, « 주민참여와 도시개발 », *도시정보*)

LEE Myoenghoon et al., « Etude sur la responsabilité et le rôle du public dans le programme de la rénovation urbaine », *Service des informations urbaines*, n° 325, 2009, pp. 3-14.
(이명훈 외, « 도시정비사업에서 공공의 역할과 책임 강화 », *도시정보*)

LEE Sang-Hoon et HWANG Jeewook., « Régénération urbaine, contexte politique et changement de paradigme », *Planification territoriale*, n° 6, vol. 48, 2013, pp. 387-410.
(이상훈, 황지욱, « 도시재생의 정책 배경과 패러다임의 전환 », *국토계획*)

LEE Seulki et al., « Analyse des catégories des conflits dans le processus de la rénovation urbaine », *Journal de KICEM (Korea Institute of Construction Engineering and Management)*, n° 6, vol. 10, 2009, pp. 78-87.
(이슬기 외, « 도시재생사업에서의 갈등사례 유형 분석 », *한국건설관리학회 논문집*)

LEE Taehee, « Etudes sur les significations de la participation communautaire à la régénération urbaine et sur leurs applications dans la politique de régénération : Dans le cas du programme New Deal for Communities au Royaume-Uni », *La revue de la planification spatiale de la Corée*, n° 86, 2015, pp. 139-159.
(이태희, « 공동체 참여형 도시재생의 의미와 정책 내 반영실태에 관한 고찰 : 영국의 New Deal for Communites 프로그램을 중심으로 », *국토연구*)

MOON Taeheon, « Système de participation en ligne pour la planification collaborative », *Journal de AIK (the Architectural Institute of Korea) Planification & Design*, n° 5, vol. 20, 2004, pp. 153-160.
(문태헌, « 협력적 계획을 위한 온라인 참여시스템의 개발 », *한국건축학회 논문집 계획계*)

NAM Youngwoo et Kim Junyon, « Etude sur les changements et l'amélioration de la structure spatiale du secteur *Gangbuk* à Séoul à travers les projets de rénovation urbaine », *Journal de KISD (Korean Institute of Spatial Design)*, n° 4, vol. 7, 2012, pp. 119-128.
(남영우, 김준연, « 도시정비사업을 통한 서울강북지역의 공간구조변화 및 개선방안에 대한 연구 », *한국공간디자인학회 논문집*)

PARK Dong-Su et al., « Etude sur la participation des habitants et l'effet attendu par le réseau dans le redéveloppement des logements », *Journal de AIK-RA (Architectural Institute of Korea-regional association)*, n° 3, vol. 9, 2007, pp. 139-147.
(박동수 외, « 주택재개발에서 네트워크를 통한 주민참여와 기대효과에 관한 개괄적 연구 », *건축학회지회 논문집*)

PARK Hwanyong et KIM HoKwon, « Etude sur la résolution des conflits et l'augmentation de la transparence dans les projets de redéveloppement et de reconstruction », *Etude des logements*

(revue de KAHPS (Korean Association for Housing Policy Studies, n° 1, vol. 15, 2007, pp. 127-148.

(박환용, 김호권, « 재건축, 재개발 사업의 갈등해소 및 사업투명화 연구 », *주택연구*)

PARK Soyoung, « Etude sur la loi spéciale pour la promotion et le soutien de la régénération urbaine », *L'architecture*, n° 6, vol. 58, 2014, pp. 18-22.

(박소영, « 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법의 내용과 과제 », *건축*)

PARK Suyoung et Kwon Younggi, « Etude sur l'urbanisation coréenne dans la vue historique », *Journal de ILSKHU (the Institute of Legal Studies Kyung Hee University)*, n° 1, vol. 27, 1992, pp. 147-173.

(박수영, 권영기, « 한국 도시화의 역사적 개관 », *경희법학*)

SEO Inseok, « Les images fausse et réelle de l'autonomie des habitants à travers l'analyse du budget participatif : les limites et les effets de la gouvernance obligée », *Forum de développement de Jéju (revue de Jeju Research Institute)*, n° 60, 2016, pp. 16-33.

(서인석, « 주민참여예산제도로 살펴보는 주민자치 허와 실 : 강요된 거버넌스의 실효성과 그 한계에 대한 소고 », *제주발전포럼*)

SEO Seonglan, « Histoire de la démolition forcée dans l'euphorie de rénovation : Jeux olympiques de *Sanggyedong* », *Monde d'espoir (revue de Korea Democracy Foundation)*, n° 23, Séoul, août 2004, pp. 14-19.

(서성란, « 화려함 속에 감추어진 강제 철거의 역사 : 상계동 올림픽 (1988 년) », *희망세상 (민주화운동기념사업회 간행물)*)

SEONG Sangjun et CHO Joohyun, « Etude sur l'influence des secteurs de rénovation des logements pour l'écart entre le prix des logements à fournir pour les propriétaires fonciers et celui des logements à vendre », *Etude des logements (revue de KAHPS (Korean Association for Housing Policy Studies*, n° 1, vol. 16, 2008, pp. 27-55.

(성상준, 조주현, « 재개발 사업구역의 특성이 조합원과 일반분양자의 아파트분양가 차이에 미치는 영향에 관한 연구 », *주택연구*)

SHIN Seonghae, « Réflexion sur la ségrégation urbaine et les politiques publiques : autour des logements sociaux », *Territoire* (Revue de KRIHS), n° 291, 2006, pp. 128 - 134.

(신성해, « 프랑스의 주거계층분화와 공공정책에 관한 고찰 : 사회주택을 중심으로 », *국토*)

SHIN Yeongjae, « Réflexion sur la ségrégation urbaine et les politiques publiques : autour des logements sociaux », *Jounal de KGS (The Korean Geographical Society)*, n° 4, vol. 49, 2014, pp. 509 - 524.

(신영재, « 서울시의 인구, 산업별 종사자 및 최고지가의 분포와 상관관계에 대한 연구 », *대한지리학회지*)

SIM Gyoeon, « Offre des logements en location publique à travers la régénération urbaine », *Real Estate Focus*, n° 71, 2014, pp. 64 - 73.
(심교언, « 도시재생을 통한 공공임대주택 공급방안 », *부동산 포커스*)

YIM Seungbin, « Analyse sur la décentralisation coréenne », *KPAL (Korean Public Administration Review)*, n° 2, vol. 42, 2008, pp. 49-69.
(임승빈, « 한국의 지방 자치 제도 형성과 동인 분석 », *한국행정학보*)

- Colloques, rapports et thèses

En langue occidentale

ALLEN Barbara et BONETTI Michel, *Des quartiers comme les autres ? : La banalisation urbaine des grands ensembles en question*, Etude du comité d'évaluation et de suivi de l'ANRU, Paris : la Documentation Française, 2013, 171 pages.

ANRU, *Convention partenariale pour la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine Bobigny-Grand quadrilatère*, Signée à Bobigny le 17 décembre 2007, 2007, 97 pages.

ANRU, *Protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain d'Est Ensemble cofinancés par l'ANRU dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain*, Signée le 5 juillet 2017, 2017, 115 pages.

BACHELET Mathilde et al., *Un label XX^e siècle pour le logement social d'Ile-de-France : Historique de la construction du logement social de 1954 à 1973*, Magistère d'Urbanisme et d'Aménagement, Paris : Université Paris 1, 2006, 174 pages.

BACQUE Marie-Hélène et MECHMACHE Mohamed, *Pour une réforme radicale de la politique de la ville : ça ne se fera plus sans nous. Citoyenneté et pouvoir d'agir dans les quartiers populaires*, Rapport au ministre délégué chargé de la ville, Paris : Ministère de la ville, 2013, 97 pages.

BENDJADOR Yasmine, *Les agences d'urbanisme en France métropolitaine : des outils évolutifs ?*, Thèse de doctorat en géographie, Tours : Université François Rabelais, 2007, 590 pages.

BEURET Jean-Eudes, Dialogue et concertation dans les réserves de biosphère : problématique et enjeux, In : UNESCO, *Biodiversité et acteurs : des itinéraires de concertation*, Notes techniques 1-2006, Paris : UNESCO, 2006, pp 8-21.

BOUZZINE Evelyne (sous la direction de), *Histoire des grands ensembles, mémoire des habitants*, Actes de la journée d'information et de réflexion, organisée par le Centre de Ressources Politique de la Ville en Essonne (CRPVE) au 1er décembre 2005, Evry : CRPVE, 2006, 62 pages.

CARREL Marion, *Faire participer les habitants ? La politique de la ville à l'épreuve du public*, Thèse de doctorat en sociologie, Paris : Université Paris V, 2004, 439 pages.

CES de l'ANRU, *Les quartiers en mouvement : Pour un acte 2 de la rénovation urbaine*, Rapport annuel du comité d'évaluation et de suivi de l'ANRU, Paris : la Documentation Française, 2011, 199 pages.

CES de l'ANRU, *Changeons de regard sur les quartiers : Vers de nouvelles exigences pour la rénovation urbaine*, Rapport annuel du comité d'évaluation et de suivi de l'ANRU, Paris : la Documentation Française, 2013, 122 pages.

CES de l'ANRU, *La gouvernance de la rénovation urbaine à l'épreuve des territoires*, Etude du comité d'évaluation et de suivi de l'ANRU, Paris : La documentation Française, 2014 a, 189 pages.

CES de l'ANRU, *Mon quartier a changé ! : Ce que disent les habitants de la rénovation urbaine*, Etude du comité d'évaluation et de suivi de l'ANRU, Paris : la documentation Française, 2014 b, 160 pages.

CHAIGNE Christiane, *Le Développement Social Urbain en France depuis 10 ans*, Rapport de recherche bibliographique, sous la direction de M. Bonneville, Lyon : Institut d'Urbanisme de Lyon, 1993, 46 pages.

CUNY Cécile, *Ville, Appropriation de l'espace et prise de parole : Enquête socio-ethnographique sur la participation des habitants dans un quartier de grand ensemble à Berlin-Est*, Thèse de doctorat en sociologie, Saint-Denis : Université Paris VIII et Université de Humboldt de Berlin, 2009, 541 pages.

DEBOULET Agnès et al., *Rénovation urbaine entre enjeux citadins et engagements citoyens*, Rapport de recherche PUCA, Nanterre : PUCA, avril 2010, 342 pages.

DONZELOT Jacques et EPSTEIN Renaud, *Rénovation urbaine et implication des habitants : Notes pour un état des lieux et proposition pour une méthode future*, rapport de recherche pour CES de l'ANRU, Paris : CEDOV (Centre d'étude, de documentation et d'observation sur les villes), 2006, 67 pages.

DUBEDOUT Hubert, *Ensemble refaire la ville*, *Rapport au premier ministre du président de la Commission Nationale pour le Développement Social des Quartiers*, Collection des rapports officiels, Paris : la Documentation Française, 1983, 122 pages.

DURAN Didier, *Le nouveau programme de renouvellement urbaine (NPNRU) en région Ile-de-France : analysse et propositions*, Rapport présenté au nom de la commission ville, habitat et cadre de vie, Paris : Le conseil économique, social et environnemental régional (CESER) d'Ile-de-France, 2015, 55 pages.

ECREMENT Bernard, *Urbanisme, Habitat, Déplacement : L'expérience de la France 1950-2000*, Dossier pour le compte du Centre de documentation de l'urbanisme, Paris-La Défense : Centre de documentation de l'urbanisme, 2002, 93 pages.

Est Ensemble, *Contrat de ville 2015-2020 : Diagnostic territorial*, Romainville : Est Ensemble, 2015, 152 pages.

EU, *Charte de Leipzig sur la ville européenne durable*, 24 mai 2007, 9 pages.

Grand Lyon (communauté urbaine), *Politique de la ville et cohésion sociale dans l'agglomération lyonnaise : Contribution à une histoire*, Synthèse de Milénaire 3, novembre 2010, 67 pages, Disponible sur : <https://www.millenaire3.com/publications/40-ans-du-grand-lyon-politique-de-la-ville-et-cohesion-sociale-dans-l-agglomeration-lyonnaise>.

GRAVEL Alexandre, *Enjeux d'aménagement en Corée du Sud : L'urbanisation, l'aménagement du territoire et l'environnement au 20e et 21e siècles*, WAT Workshop atelier/terrain, Ganghwa, 2007, 17 pages.

HAMEL Gérard et ANDRE Pierre, *Une conception rénovée de la politique de la ville : d'une logique de zonage à une logique de contractualisation*, Rapport fait à la demande de M. François Fillon, Premier ministre, sur la révision de la géographie prioritaire et la contractualisation de la politique de la ville, Paris : Assemblée nationale, septembre 2009, 83 pages.

KEDADOUCHE Zaïr, *Rapport sur la participation des habitants dans les opérations de renouvellement urbain*, à l'attention de Jean-Louis BORLOO (Ministre délégué à la ville et à la rénovation urbaine), 2003, 103 pages.

KIRSZBAUM Thomas, *Rénovation urbaine et équité sociale : Choice Neighborhoods aux Etats-Unis*, rapport de recherche (ISP, CNRS, Commissariat général à la stratégie et à la prospective, Secrétariat général du Comité interministériel des villes), 2013, 201 pages.

KIRSZBAUM Thomas, *Les ambitions déçues de la démocratie urbaine dans les quartiers de la politique de la ville*, [en ligne], Site internet du CCSD (Centre pour la Communication Scientifique Directe), Documentation HAL <hal-01598950>, 2017, 15 pages, Disponible sur : <https://halshs.archives-ouvertes.fr/hal-01598950v1>.

LEE Young-a et Jeong Yunhee, *Review on the National Urban Policies and Planning of Korea*, KRIHS 2010-2, Anyang : KRIHS, 2010, 67 pages.

LIENEMANN Marie-Noëlle, *Bilan et perspective du programme national de renouvellement urbaine (Action de l'ANRU)*, Les rapports du conseil économique, social et environnemental (CESE), 2011-10 NOR : CESL1100010X, Paris : Les éditions des journaux officiels, 2011, 120 pages.

MALGORN Bernadette (sous la présidence de), *Dix ans de Programme national de rénovation urbaine : Bilan et perspectives*, Rapport de la mission d'évaluation confiée au Conseil d'orientation de ONZUS, Saint-Denis : ONZUS, Volume 1 : Rapport d'évaluation, 2013, 140 pages.

Ministère délégué à la ville, SGCIV, Acsé et Anru, *La nouvelle étape de la politique de la ville : les réponses à vos questions*, 2013a, 82 pages.

Ministère délégué à la ville, SGCIV, Acsé et Anru, *La nouvelle étape de la politique de la ville : les réponses à vos questions. Version 2 actualisée et enrichie*, 2013b, 141 pages.

Montreuil (Ville de), *Protocole de programmation d'une opération isolée : Montreuil Projet de rénovation urbaine du quartier La Noue*, Signée à Montreuil le 21 décembre 2011, 2011, 44 pages.

Nations Unies, *Nouveau programme pour les villes*, HABITAT III, Conférence des Nations Unies sur le Logement et le Développement Urbain Durable du 17 au 20 octobre 2016, Quito en Equateur, 2017, 70 pages.

OECD, *Citizens as Partners : Information, Consultation and Public Participation in Policy-Making*, Rapport de PUMA (Public Management Service) Working Group on Stregnthening Government-Citizen Connections, Paris : OECD Publishing, 2001, 268 pages.

ORIV, *La participation des habitants : Réflexion et questionnements*, Document réalisé à partir des travaux des groupes de réflexion, Strasbourg : ORIV (Observatoire Régional de l'Intégration et de la Ville), 2000, 28 pages.

ORIV, *La politique de la ville en France : fondements, évolutions et enjeux*, Dossier Ressources de l'ORIV-Août 2009, Strasbourg : ORIV (Observatoire Régional de l'Intégration et de la Ville), 2009, 27 pages.

ORIV, *Mobilisation de la parole des habitants et rénovation urbaine*, Dossier thématique-Novembre 2011, Strasbourg : ORIV (Observatoire Régional de l'Intégration et de la Ville), 2011, 35 pages.

POLERE Cédric, *La démocratie participative : état des lieux et premiers éléments de bilan*, [en ligne], Synthèse à l'occasion de l'élaboration du numéro des « Synthèses Millénaire 3 », DPSA, 2007, 28 pages, Disponible sur : <http://www.millenaire3.com/content/download/1377/19231/version/1/file/Polere_democratie_particicipative.pdf>.

POQUET Guy, *Démocratie de proximité et participation des habitants à la politique de la ville. De la promiscuité des cages d'escalier à la reconnaissance du citoyen-usager. Axes méthodologiques de mise en œuvre*, Cahier de recherche du CREDOC N° 156, Paris : CREDOC, 2001, 75 pages.

POTTER Dominic, *Public Participation in the UK : Lessons from the UK experience*, Background paper for a SIGMA workshop on consultation (Bucharest, Romania, 14th october 2008), 2008, 9 pages.

Profession Banlieue, *Les outils de la démocratie participative à Bobigny*, Saint-Denis : Profession Banlieue, 2002, 3 pages.

SUEUR Jean-Pierre, *Demain, la ville*, Tome 1, Rapport présenté à Martine Aubry, ministre de l'emploi et de la solidarité, Paris : la Documentation Française, 1998, 273 pages.

United Nations Department of Economic and Social Affairs / Population Division, *World Urbanization Prospects : The 2014 Revision*, Rapport des Nations Unies, New York : Nations Unies, 2015, 493 pages.

WRESINSKI Joseph, *Grande pauvreté et précarité économique et sociale*, Année 1987-N° 6, Paris : Journal Officiel, 1987, 104 pages.

WUHL Simon, *La démocratie participative en France : repères historiques*, [en ligne], Site internet de l'Institut de recherche et débat sur la gouvernance (IRG), 2008, 15 pages, Disponible sur : <http://www.institut-gouvernance.org/fr/analyse/fiche-analyse-418.html>.

YONG Seungchan, *Démocratie participative dans le processus de la rénovation urbaine : Rôles des habitants dans le projet du quartier Balzac à Vitry-sur-Seine*, Mémoire de Master, Saint-Denis : Université Paris 8, 2013, 77 pages.

ZETLAOUI-LEGER Jodelle, *Modalité d'application de démarches programmatiques concertées et participatives pour des projets de proximité*, Rapport effectué à la demande de la Délégation Interministérielle à la Ville, Paris : DIV, 2002, 155 pages.

En langue coréenne

Gangdong-*gu*, *La directive du projet de rénovation pour les danjis de reconstruction de Godeok*, Séoul : Gangdong arrondissement, 2009, 21 pages.
(강동구청, 고덕택지 재건축단지 정비계획 가이드라인, 서울 : 강동구청)

Institut de Séoul, « 3. Logement et Construction », *L'évolution de Séoul dans la recherche des données (2010)*, Publication gouvernementale, Séoul : Institut de Séoul, 2010, 17 pages.
(서울연구원, « 3 주택과 건설 », *지표로 본 서울 변천 (2010)*, 정부간행물, 서울 : 서울연구원)

Institut de Séoul, *Atlas géographique de Séoul (2013)*, Publication gouvernementale, Séoul : Institut de Séoul, 2013, 320 pages.
(서울연구원, *지도로 본 서울 (2013)*, 정부간행물, 서울 : 서울연구원)

BYEON Miree et EUN Gisoo, *Séoul en statistique : population*, Série 1 de l'étude statistique de Séoul, Séoul : Institut de Séoul, 2013, 87 pages.
(변미리, 은기수, *통계로 본 서울인구*, 서울통계연구 1, 서울 : 서울연구원)

CHO Sangkyu et *al*., *Le rôle du public pour l'amélioration de l'intérêt public dans la régénération de quartiers résidentiels*, Rapport AURI-BASE-2011-3, Anyang : AURI (Architecture and Urban Research Institute), 2011, 156 pages.

(조상규 외, *주거지 재생의 공익성 향상을 위한 공공의 역할*, AURI-기본-2011-3, 안양 : 건축도시공간연구소)

HAN Sangwook, *Activation de la participation des habitants pour donner une impulsion aux projets de rénovation urbaine*, Recherche de base-2007-16, Daejeon : CNI (Chung Nam Insitute), 2007, 68 pages.

(한상욱, *효율적인 도시 정비 및 재생사업 추진을 위한 주민참여 활성화 방안*, 기본연구 2007-16, 대전 : 충남발전연구원)

HAN Yeongjoo, *Analyse des exemples du conflit à la ville de Séoul et propositions pour la gestion des conflits*, SDI 2007-R-30, Séoul : Seoul Development Insitute (actuellement SI), 2007, 263 pages.

(한영주, *서울시 갈등사례실태분석과 갈등관리방안*, 시정연 2007-R-30, 서울 : 서울시정개발연구원)

JANG Namjong et *al*., *Analyse et projet de support pour les petites entreprises dans le secteur de régénération urbaine*, Rapport SI 2015-PR-26, Séoul : SI (The Seoul Insitute), 2015, 114 pages.

(장남종 외, *도시재생활성화지역 소상공인 실태분석과 지원방안*, 서울연 2015-PR-26, 서울 : 서울연구원)

JE Haesung, *New town, se passe-t-il bien ? Le premier débat sur l'habitat et de la ville*, Séoul, le 16 novembre 2011, 35 pages

(제해성, *뉴타운, 이대로 좋은가 ? 제 1 차 도시주택 대토론회*)

JEONG Jeonghwa, *Etude sur la participation des habitants et les modes de son développement*, Rapport final, Séoul : KAPS (the Korean Association for Policy Studies), 2015, 191 pages.

(정정화 외, *주민참여제도 현황 및 활성화 방안 연구*, 최종보고서, 서울 : 한국정책학회)

JO Seungyeon, « La possibilité de la régénération urbaine à travers la participation des habitants », *Rapport de le deuxième forum de nouveau comité de recherche des territoires de 2007*, Daejeon : CNI (Chung Nam Insitute), 2007, 24 pages.

(조승연, « 주민참여를 통한 도시재생의 가능성 », *새국토연구협의회 2007 년 제 2 차 포럼*, 대전 : 충남발전연구원)

JOO Jongwon et *al*., *Etude sur l'impact environnemental de l'exploitation des terrains à bâtir du secteur de Godeok*, Seongnam : KLC (Korea Land Corporation), 1982, 182 pages.

(주종원 외, *고덕지구 택지개발사업 환경영향평가서*, 성남 : 한국토지개발공사)

KANG Joonmo et al., *Etude sur les approches raisonnables de gestion du projet de promotion du renouvellement*, Séoul : Ville de Séoul, 2014, 174 pages.

(강준모, *도시재정비촉진사업의 합리적 관리방안 연구*, 서울 : 서울특별시)

KANG Youngjin et ICAR (Institut of Conflict Analysis and Resonlution), *Etude sur les méthodes et procédures pour la résolution et le contrôle des conflits dans les programmes de rénovation des logements*, Séoul : Ville de Séoul, 2012, 346 pages.
(강영진, 한국갈등해결연구원, *주거재생・정비사업 분쟁조정방안 및 갈등해결 절차・방법 등 연구*, 서울 : 서울특별시)

KIM Chandong et al., *La performance et la vision des politiques urbaines dans l'autonomie locale depuis 20 ans : Etude sur le niveau de décentralisation de la gestion administrative de la ville de Séoul*, IDS 2011-PR-57, Séoul : IDS (Institut du développement de Séoul), 2011, 207 pages.
(김찬동 외, *지방자치 20 년의 도시정책 성과와 전망 : 서울시 행정관리 분야의 지방분권 수준에 관하여*, 주산연 2013-03, 서울 : 주택산업연구원)

KIM Euyoung et al., *Etude sur la gouvernance de proximité avec la participation citoyenne pour la législation*, Rapport effectué à la demande du Service de recherche de l'assemblée nationale (NARS : National Assembly Research Service), Séoul : NARS, 2015, 144 pages.
(김의영 외, *시민참여적 지역사회 거버넌스 사례를 통해 본 국회입법과정상 시사점 연구*, 서울 : 국회입법조사처)

KIM Gwangjung et al., *Le schéma directeur du centre-ville de Séoul*, Séoul : Institut du développement de Séoul, 2001, 172 pages.
(김광정 외, *서울시 도심재개발 기본계획*, 서울 : 서울시정개발연구원)

KIM Namjo, *L'étude sur la recherche et l'activation des ressources touristiques de Changsin-Sungin*, Séoul : Jongno-gu de Séoul, 2015, 116 pages.
(김남조, *창신, 숭인지역 관광자원 발굴 및 활성화방안 연구*, 서울 : 서울시 종로구)

KIM Seon-gi et LEE Soyeong, *Le modèle de la rénovation urbaine conduite par la communauté et les populations locales*, Séoul : KRILA (the Korea Research Institute for Local Administration), 2007, 196 pages.
(김선기, 이소영, *주민주도형 지역 만들기 추진 모형* , 서울 : 한국지방행정연구원)

KIM Seongsu et al., *L'histoire d'un village de fortification dehor de Dondaemun : Rapport de Changsin-Sungin Sintaekliji*, Séoul : Centre de soutien de la régénération urbaine de Changsin-Sungin, 2015, 283 pages.
(김성수 외, *동대문 밖 성곽마을 이야기 : 창신숭인 신택리지 보고서* , 서울 : 창신숭인 도시재생지원센터)

KIM Seong-Yeun, *Etude pour les causes du conflit sur le programme de logements sociaux et sa gestion par le biais de la gouvernance collaborative*, Thèse de doctorat en urbanisme, Séoul : Université Chung-Ang, 2007, 152 pages.
(김성연, *거버넌스를 통한 국민임대주택 건설사업의 갈등관리 방안 연구*, 서울 : 중앙대학교)

KIM Taehwan et al., *Politiques urbaines nationales en Corée du Sud : vers une croissance intelligente et inclusive*, Rapport permanent 15-15, Anyang : KRIHS (Korea Research Institute for Human Settlements), 2015, 247 pages.
(김태환 외, *한국 국가도시정책의 전략과 과제*, 수시 15-15, 안양 : 국토연구원)

KIM Taeseop et Kang Minwook, *Etude sur l'évolution des politiques de la rénovation urbaine*, KHI 2013-03, Séoul : KHI (Korea Housing Institute), 2013, 116 pages.
(김태섭, 강민욱, *도시정비사업 정책 변화와 대응방안 연구*, 주산연 2013-03, 서울 : 주택산업연구원)

KO Sungsoo et al., *70 ans de financement de logements en Corée*, Busan : HF (korea Housing Finance Corporation), 2016, 503 pages.
(고성수, *한국의 주택금융 70 년 (1945-2015)*, 부산 : 한국주택금융공사)

LEE Bumhyun et al., *La modularisation des expériences du développement économique en 2011 : La version coréenne du développement de villes nouvelles*, rapport au Ministère des affaires du Territoire, du Transports et de la Mer, Anyang : KRIHS (korea research institute for human settlements), 2012, 129 pages.
(이범현 외, *2011 경제발전경험모듈화사업 : 한국형 신도시 개발*, 국토해양부 연구보고서, 안양 : 국토연구원)

LEE Dongsoo et al., *Etude pour le développement de la société civile en Corée du Sud*, rapport au Ministre des affaires spéciales, Séoul : GSPPCE of Kyung Hee University, 2011, 91 pages.
(이동수 외, *한국 시민사회의 과제와 발전을 위한 청사진 연구*, 특임장관실 보고서, 서울 : 경희대학교 공공대학원)

LEE Jeongok et al., *Etude sur l'administration citoyenne de la ville métropolitaine de Séoul*, Rapport fait à la demande de la Direction de l'administration de la ville métropolitaine de Séoul, Séoul : The Korean Association of NGO Studies, février 2014, 308 pages.
(이정옥 외, *서울시 시민행정의 성과와 과제*, 서울특별시 행정국 보고서, 서울 : (사) 한국 NGO 학회)

LEE Younga et al., *Renforcement de la capacité citoyenne pour la rénovation urbaine dans la logique participative*, KRIHS 2008-53, Anyang : KRIHS (Korea Research Institute for Human Settlements), 2008, 248 pages.
(이영아 외, *시민참여형 도시정비를 위한 시민역량 강화방안*, 국토연 2008-53, 안양 : 국토연구원)

MAENG Dami et al., *Etude sur les méthodes de régénération fonctionnelle-adaptative pour la revitalisation des fonctions économiques locales*, SDI 2010-PR-33, Séoul : SDI (Séoul Développement Institut), 2010, 176 pages.
(맹다미 외, *지역기능 활성화를 위한 기능순응형 도시재생수법 연구*, 시정연 2010-PR-33, 서울 : 서울시정개발연구원)

MIN Beomsik et al., *Etude pour l'orientation future des politiques urbaines*, rapport au Ministère des affaires du Territoire, du Transports et de la Mer, Anyang : KRIHS (Korea Research Institute for Human Settlements), 2008, 355 pages.
(민범식 외, *미래 도시정책방향 수립 연구*, 국토해양부 연구보고서, 안양 : 국토연구원)

MOON Jeongho et al., *La modularisation des expériences du développement économique en 2012 : Politique nationale de développement territorial et régional : se focalisant sur le plan complet du territoire national*, rapport au Ministère du Territoire, de l'infrastructure et du Transports, Anyang : KRIHS (korea research institute for human settlements), 2013, 82 pages.
(문정호 외, *2012 경제발전경험모듈화사업 : 국토 및 지역개발정책 : 국토종합계획을 중심으로*, 국토교통부 연구보고서, 안양 : 국토연구원)

MOLIT (Ministry of Land, Infrastructure and Transport : Ministère de terre, infrastructure et transport) et KURC (Centre de renaissance urbaine de Corée), *La régénération urbaine avec l'espoir*, Brochure des politiques du MOLIT, 2014, 25 pages.
(국토교통부, 도시재생사업단, *함께하는 희망, 도시재생 : 대한민국의 미래입니다*, 국토교통부 홍보책자)

OH Soogil et al., *Analyse de la situation actuelle de participation citoyenne pour la promotion de la participation des habitants,* rapport au Ministère de l'intérieur et de l'autorité, Séoul : Centre de nouvelle gouvernance, 2007, 236 pages.
(오수길 외, *주민참여 촉진을 위한 민간참여 현황 분석*, 행정자치부 정책연구 보고서, 서울 : 뉴거버넌스 연구센터)

PARK Chungyu et al., *La modularisation des expériences du développement économique en 2011 : Politique pour la construction et l'approvisionnement des logements sociaux en Corée du Sud*, rapport au Ministère des affaires du Territoire, du Transports et de la Mer, Anyang : KRIHS (korea research institute for human settlements), 2012, 108 pages.
(박천규 외, *2011 경제발전경험모듈화사업 : 한국형 서민주택건설 추진방안*, 국토해양부 연구보고서, 안양 : 국토연구원)

PCSD (Presidential Commission on Sustainable Development), *La théorie et la technique de la gestion des conflits*, PCSD Corpus 2005-17, Manuel pour la conférence de formation de la gestion des conflits (du 5 au 9 septembre 2005), Séoul : PCSD, 2005, 396 pages.
(지속가능발전위원회, *공공갈등 관리의 이론과 기법*, 지속위 자료집 2005-17, 지속가능발전위 주최 갈등관리 전문가 양성 워크샵 교재, 서울 : 지속가능발전위원회)

RYU Young-a, *Le rôle du citoyen et du gouvernement pour la dynamique de la participation citoyenne*, Séoul : KRILA (Korea Research Institute for Local Administration), 2013, 180 pages.
(류영아, *시민참여 활성화를 위한 시민과 정부의 역할*, 서울 : 한국지방행정연구원)

SEO Soojung et YOON jooseon, *Les suggestions de plans d'amélioration des institutions sur la régénération urbaine*, AURI-Politique-2015-2, Rapport de AURI (Architecture & Urban Research Institute), Sejong : AURI, 2015, 160 pages.
(서수정, 윤주선, *도시재생의 효율적 추진을 위한 제도개선 연구*, AURI-정책-2015-2, AURI (건축도시공간연구소) 연구보고서, 세종 : 건축도시공간연구소)

Séoul (ville de), *Le diagnostic et la solution pour les problèmes urbains de Séoul*, Séoul : Ville de Séoul, 2013, 202 pages.
(서울특별시, *서울시 도시문제 진단과 개선방안*, 서울 : 서울특별시)

Séoul (ville de), *La préfiguration de projet de revitalisation de proximité du secteur pilote de régénération urbaine : - Le village heureux embrassant la montagne Nak - dans le secteur annulé de New town de Changsin-Sungin*, Séoul : Ville de Séoul, le 13 mars 2014, 31 pages.
(서울특별시, *도시재생선도지역 근린재생형 사업구상(안) : - 낙산을 품고 흐르는 행복마을 - 창신-숭인 뉴타운 해제지역*, 서울 : 서울특별시)

Séoul (ville de), *Le projet de revitalisation de proximité du secteur pilote de régénération urbaine dans le Jongno-gu à Séoul*, Séoul : Ville de Séoul, le 26 février 2015, 99 pages.
(서울특별시, *서울특별시 종로구 도시재생선도지역 : 근린재생형 활성화계획*, 서울 : 서울특별시)

Séoul (ville de), *Le village heureux Changsin-Sungin embrassant la montagne Nak et le sommet de Dongmang*, Rapport de candidature au 13ème Grand prix de la culture spatiale de la Corée du Sud, Séoul : Ville de Séoul, 2018, 15 pages.
(서울특별시, *낙산과 동망봉을 품고 흐르는 행복마을 창신숭인*, 제 13 회 대한민국 공간문화대상 제출 보고서, 서울 : 서울특별시)

YANG Jaeseop, *Etude sur les conditions résidentielles et les propositions pour la préservation des utilisations résidentielles dans le centre-ville de Séoul*, Rapport SI 2001-R-03, Séoul : SI (The Seoul Insitute), 2001, 189 pages.
(양재섭, *서울 도심부 주거실태와 주거확보방향 연구*, 시정연 2001-R-03, 서울 : 시정개발연구원)

YOON Jongseol et al., *Etude sur la participation et la représentation des habitants pour la gestion démocratique des conflits*, Rapport KIPA 2013-35, Séoul : KIPA (Korea Institute of Public Administration), 2013, 290 pages.
(윤종설 외, *민주적 갈등관리를 위한 주민의 참여와 대표성 확보방안*, KIPA 연구보고서 2013-35, 서울 : 한국행정연구원)

YU Jaeyoon et al., *Etude sur la régénération urbaine pour renforcer les bases économiques*, Rapport KRIHS 2013-49, Anyang : KRIHS (Korea Research Institute for Human Settlements), 2013, 187 pages.
(유재윤 외, *경제기반 강화를 위한 도시재생 방안*, 국토연 2013-49, 안양 : 국토연구원)

- Journaux et articles de presse

En langue occidentale

MARNETTE Elsa, « Bobigny : l'historique cité de l'Etoile fait enfin sa mue », *Le Parisien*, [en ligne], le 25 septembre 2016, disponible sur : <http://www.leparisien.fr/bobigny-93000/bobigny-l-historique-cite-de-l-etoile-fait-enfin-sa-mue-25-09-2016-6148921.php>.

Ministère délégué à la ville, « La nouvelle politique de la ville : Agir pour les habitants des quartiers populaires », *Le dossier de presse*, [en ligne], 2014a, disponible sur : <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/la-nouvelle-politique-de-la-ville-agir-pour-les-habitants-des-quartiers-populaires>.

Ministère délégué à la ville, « Loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine. Version commentée », *Quartiers, engageons le changement*, [en ligne], 2014b, disponible sur : <http://www.ville.gouv.fr/IMG/pdf/loi_commentee.pdf>.

Montreuil (Ville de), « La Noue va renouer avec la modernité », *Tous Montreuil*, Journal d'informations municipales, n° 127, décembre 2014, pp. 4-5.

En langue coréenne

Daegu (ville de), « Histoire de l'urbanisme à Daegu : Arrêté de la planification des quartiers urbains de Joseon », *Nouvelles de l'urbanisme (Journal locale de politique urbaine de la ville de Daegu)*, vol. 19, 2014, 22 pages.
(대구시, « 대구도시계획연혁 : 조선시가지계획령 », *도시계획뉴스 (대구광역시 도시정책 지역신문)*)

PARK Byungsuk, « Le deuxième plan du développement complet du territoire national », *Joongang Daily*, le 12 septembre 1981.
(박병석, « 제 2 차 국토종합개발계획 », *중앙일보*)

- Webographie

BLANC Maurice, « La rénovation urbaine : démolition ou patrimonialisation ? Comparaison entre la France et l'Allemagne », *La vie des idées*, [en ligne], disponible sur : <http://www.laviedesidees.fr/La-renovation-urbaine-demolition.html>.

Centre national d'information sur les lois, *Le site web d'information juridique représentative de Corée du Sud*, [en ligne], disponible sur : <http://www.law.go.kr>.

Centre Joseph Wresinski, *Le site dédié à Joseph Wresinski*, [en ligne], disponible sur : <http://www.joseph-wresinski.org/fr/>.

Encyclopédie Britannica Online en coréen, *BRITANNICA ONLINE*, [en ligne], disponible sur : <http://premium.britannica.co.kr/>.

AKS (The Academy of Korean Studies), *Encyclopedia of Korean Culture*, [en ligne], disponible sur : <http://encykorea.aks.ac.kr/>.

Golczyk Xavier, *Les problèmes sociaux de l'urbanisation : l'urbanisation, un processus créateur d'inégalités*, In : site internet « melchior », *Le site des sciences économiques et sociales*, [en ligne], disponible sur : <http://www.melchior.fr/etude-de-cas/les-problemes-sociaux-de-lurbanisation-lurbanisation-un-processus-createur-dinegalites>.

INSEE, *Le site internet de l'Institut national de la statistique et des études économiques*, [en ligne], disponible sur : <https://www.insee.fr/fr/accueil>.

Institut de Séoul et SUSA (Séoul Urban Solution Agency), *Archive des politiques de Séoul*, [en ligne], disponible sur : <https://www.seoulsolution.kr/ko>.

KOSTA (Agence nationale de la statistique), *Statistic Korea*, [en ligne], disponible sur : <http://kostat.go.kr>.

Legifrance, *Le service public de la diffusion du droit*, [en ligne], disponible sur : <https://www.legifrance.gouv.fr/>.

OCUP (Observatoire des conflits urbains et périurbains), *Documentation : Définition*, In : OCUP, *Le site internet de l'OCUP : Observatoire des conflits urbains et périurbains*, [en ligne], disponible sur : <http://www.observatoireconflits.org/4.1_definitions.html>.

OECD, *OECD Urban Policy Reviews : Korea 2012*, OECD Publishing, 2012, 184 pages, In : OECD iLibrary, *Le site internet de l'OECD iLibrary*, [en ligne], disponible sur : <http://www.oecd-ilibrary.org/urban-rural-and-regional-development/oecd-urban-policy-reviews-korea-2012_9789264174153-en>.

Bobigny (ville de), *Site internet de la ville de Bobigny*, [en ligne], disponible sur : <http://www.bobigny.fr/4/accueil.htm>.

Montreuil (ville de), *Site internet de la ville de Montreuil*, [en ligne], disponible sur : <http://www.montreuil.fr/>.

URIS (Urban Regeneration Information System), *Site internet de URIS*, [en ligne], disponible sur : <http://www.city.go.kr/>.

Glossaire

- Sur des termes français

· **ABF**

Architectes des bâtiments de France. Optés pour la protection, la conservation et l'entretien de monuments historiques.

· **Acsé**

Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances. Un établissement public contribuant à des programmes sociaux pour les personnes ayant des difficultés d'insertion sociale et professionnelle. Elle a été remplacée par le Commisariat général à l'égalité des territoires (CGET).

· **ANAH**

Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat. Un établissement public ayant pour objectif la résorption des logements vétustes en améliorant la condition résidentielle dans le secteur privé.

· **ANRU**

Agence nationale pour la rénovation urbaine. Une agence qui, au niveau national, finance les opérations de rénovation urbaine dans le cadre de la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

· **CIV**

Comité interministériel des villes. Une réunion de l'ensemble des Ministres autour du Ministre de la Ville, pour prendre des décisions nationales, uniquement sur la politique de la ville.

· **CNDP**

Commision nationale du débat public.

· **Conseil citoyen**

Une nouvelle instance organisée majoritairement par des habitants dans le cadre du NPNRU. Crée par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine en 2014, elle a pour objectif la participation active lors de l'opération de rénovation urbaine.

· **CUCS**

Contrats urbains de cohésion sociale.

· **Débat public**

Une procédure mise en place en amont de l'élaboration des projets d'aménagement ou d'équipement qui ont une importance sur l'environnement ou l'aménagement du territoire.

- **Démocratie délibérative**

  Par rapport à la démocratie participative, elle met l'accent sur l'exigence de débats argumentés entre les citoyens.

- **Démocratie participative**

  Elle est une forme de partage du pouvoir, basée sur le renforcement de la participation citoyenne pour des décisions politiques.

- **DSQ**

  Développement social des quartiers. L'ensemble d'actions étatiques visant à revaloriser certains quartiers dits sensibles dans les années 1980. Il est considéré comme une forme précédent de la politique de la ville.

- ***Empowerment***

  Un terme à double sens, désignant à la fois un « état » de pouvoir (être *empowered*) et un « processus » d'apprentissage pour y accéder. Dans le cadre de la politique de la ville en France, notamment du NPNRU, il semble que l'intensification de participation repose sur l'évolution du rôle des habitants qui auront plus de pouvoir qu'avant pour la co-construction du projet de rénovation urbaine.

- **GAM**

  Groupes d'action municipale. Le mouvement des GAM est une forme emblématique de la lutte urbaine en France.

- **Ghetto**

  Un quartier de résidence forcée des juifs à Venise. Par extension, un lieu où une communauté vit séparément du reste de la population.

- **GPU**

  Grands projets urbains.

- **GPV**

  Grands projets de ville

- **HLM**

  Habitation à loyer modéré.

- **HVS**

  Habitat et vie sociale. L'origine de concept de la politique de la ville.

- **LOV**

  Loi d'orientation pour la ville. La première institutionnalisation de l'ensemble d'actions sociales au nom de la politique de la ville.

· **NPNRU**

Nouveau pragramme national de renouvellement urbain. L'ensemble de tous les projets de renouvellement urbain en France entre 2014 et 2024 (environ), géré par l'ANRU au niveau national.

· **ONZUS**

Obserbatoire national des zones urbaines sensibles. Il a été remplacé par l'Obserbatoire national de la politique de la ville (ONPV) dans le cadre de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine en 2014.

· **OPHM**

Office public de l'habitat montreuillois.

· **ORU**

Opérations de renouvellement urbain.

· **PLU**

Plan local d'urbanisme.

· **PNRU**

Programme national de rénovation urbaine. Mis en œuvre entre 2003 et 2013.

· **PRUS La Noue**

Programme de rénovation urbaine et sociale. Le nom officiel du projet de rénovation, mis en œuvre dans le quartier de La Noue à Montreuil.

· **QP(P)V**

Quartier prioritaire de la politique de la ville. Il est un nouveau zonage suivant la zone urbaine sensible (ZUS).

· **SCOT**

Schéma de cohérence territoriale. Un document d'urbanisme qui détermine un projet de territoire visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques en matière d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement et de paysage.

· **Usager (des politiques publiques)**

Une personne qui utilise un service public (politique), par opposition au client, celle qui utilise les services d'une entreprise privée.

- Sur des termes coréens

· ***Apate-danji*, 아파트 단지**

Un mot composé de *apate* et *danji*. D'abord, le mot « *apate* » est un terme qui provient de l'anglais « *apartment house* », par simplification et transcription phonétique de l'alphabet

coréen, *Hangeul*. Le mot « *danji* » signifie l'ensemble des constructions et il peut ici être équivalent au mot « grand ensemble ».

· ***Bansanghoi*, 반상회**

Une organisation des habitants visant à informer les politiques nationales.

· ***Cheolgeomin*, 철거민**

Expulsés par la démolition des logements lors de la rénovation urbaine.

· ***Dasedaijutaek*, 다세대주택**

Un type de logements collectifs de petite taille et de moins de 5 étages.

· ***Gangbuk*, 강북**

La partie nord du fleuve *Han* à Séoul.

· ***Gangnam*, 강남**

La partie sud du fleuve *Han* à Séoul. Mais ce terme désigne surtout le secteur sud-est de Séoul étant composé des quartiers des affaires et des *apate-danjis.*

· **ICA**

International Cooperation Administration

· **KNHC, 한국주택공사 (*Hangukjutaekgongsa*)**

Korea national housing corporation. KNHC est devenu KLHC (Korea Land and Housing Corporation) après la fusion d'entreprises avec KLC (Korea Land Corporation) en 2009.

· **KRIHS, 국토개발 연구원 (*Guktogaebal yeonguwon*)**

Korea Research Institute for Human Settlements.

· **MOLIT, 국토교통부 (*Guktogyotongbu*)**

Ministry of Land, Infrastructure and Transport (Ministère de terre, infrastructure et transport).

· ***Panjachon*, 판자촌**

Un type de bidonville coréenne.

· **Plan de développement complet du territoire national, 국토종합개발계획 (*Guktojonghapgaebal gyehoik*)**

Commencé par le gouvernement central en 1963, le plan décennal a pour but de développer, de utiliser et de conserver rationnellement et complètement le territoire.

· **Plan quinquennal du développement économique, 경제개발 5 개년 계획 (*Gyeongjegaebal 5gaenyeon gyehoik*)**

Commencé par le gouvernement dictatorial militaire, il est un plan se focalisant sur le développement économique entre 1962-1996.

· **Programme d'amélioration urbaine, 도시정비 사업 (*Dosijeongbi saeop*)**

Un des programmes de rénovation urbaine en Corée du Sud dans le cadre de la loi sur l'entretien et l'amélioration des zones urbaines et des conditions d'habitation en 2002.

· **Projet de New town, 뉴타운 사업**

Un des programmes de rénovation urbaine en Corée du Sud. En 2002, il a été lancé par la ville de Séoul afin d'équilibrer le développement territoire entre *Gangnam* et *Gangbuk* à Séoul.

· **Projet de reconstruction des logements, 주택재건축 사업 (*Jutaekjaegeonchuk saeop*)**

Un des programmes de rénovation urbaine en Corée du Sud pour les quartiers où les logements sont vétustes mais les infrastructures sont en bon état. La plupart des sites concernés sont l'*apate-danji*.

· **Projet de redéveloppement urbain, 도시재개발 사업 (*Dosijaegaebal saeop*)**

Un des programmes de rénovation urbaine en Corée du Sud pour les quartiers où les logements vétustes se concentrent et où les infrastructures sont insuffisantes et en mauvais états, en y construisant à nouveau des équipements publics nécessaires.

· **Projet de régénération urbaine, 도시재생 사업 (*Dosijaesaeng saeop*)**

Un des programmes de rénovation urbaine dans le cadre de nouveau paradigme de rénovation en Corée du Sud.

· **Système de redéveloppement coopératif, 합동재개발 방식 (*Hapdongjaegaebal bangsik*)**

Un moyen de rénovation dirigé par les côtés privés. L'autorité administrative, l'État ou commune, n'occupe que la place de décideur.

Table des figures

Figure 1. Secteurs de *New town* à Séoul 96
Figure 2. Schéma structurel du système de redéveloppement coopératif 98
Figure 3. Schéma récapitulatif de la géographie prioritaire de la politique de la ville avant la réforme en 2014 116
Figure 4. Analyse des secteurs en déclin 121
Figure 5. Echelle de participation citoyenne 133
Figure 6. Modèle de J. Zetlaoui-Léger : Les niveaux d'implication des habitants 134
Figure 7. Modèle UNESCO : Les formes de participation 135
Figure 8. Evolution des bidonvilles à Séoul 165
Figure 9. La localisation de la ville de Bobigny 188
Figure 10. La localisation de la ville de Montreuil 190
Figure 11. La localisation de Jongno-*gu* 191
Figure 12. La localisation de Gandong-*gu* 192
Figure 13. Le périmètre du PRU de Grand Quadrilatère à Bobigny 207
Figure 14. Le projet de 2008 de rénovation urbaine du quartier de l'Etoile (Avant et Après) 208
Figure 15. Le projet de rénovation urbaine, retenu en 2011 210
Figure 16. La proposition foncière des espaces extérieurs de La Noue 213
Figure 17. Le projet du quartier de La Noue (Avant et Après) 214
Figure 18. Le quartier de La Noue dans le cadre du NPNRU 215
Figure 19. Le projet de *New town* du secteur de Changsin-Sungin (retenu en 2007 et annulé en 2013) 216
Figure 20. Le projet de régénération urbaine du secteur de Changsin-Sungin 219
Figure 21. Le schéma du système de gouvernance sur place dans le processus du projet de régénération urbaine 220
Figure 22. Les plans d'urbanisme du secteur de Godeok (lors de sa naissance dans les années 1980 et de sa rénovation dans les années 2000) 222
Figure 23. La direction générale de conception des espaces verts et de disposition des bâtiments d'apate 223
Figure 24. Le projet de reconstruction du danji nº 7 KNHC de Godeok 224
Figure 25. Le schéma de la procédure du projet de rénovation urbaine dans le cadre de la loi nº 6852 de 2002 241
Figure 26. Les graphes de corrélation entre le conflit et la participation dans chacun des terrains d'étude 298

Figure 27. Trois scénarios d'aménagement de La Noue, élaborés par HYL 301
Figure 28. La participation électorale tend à baisser..... 309
Figure 29. Les niveaux de participation des démarches participatives dans les discours officiels..... 312
Figure 30. Les niveaux de participation des démarches participatives dans les pratiques..... 313

Table des tableaux

Tableau 1. Exemples des définitions du conflit 42
Tableau 2. Regroupement des critères de catégorisation des conflits 44
Tableau 3. Catégorisation des conflits 45
Tableau 4. Changement du système de la rénovation urbaine (avant et après de l'année 2002) 94
Tableau 5. Les types de projets d'amélioration urbaine et les conditions d'habitation ciblées 95
Tableau 6. Situation actuelle du projet dans les secteurs de promotion du renouvellement 102
Tableau 7. Les critères de diagnostic du déclin urbain 120
Tableau 8. L'évolution des politiques urbaines dans deux contextes 122
Tableau 9. L'évolution de la participation dans deux contextes 177
Tableau 10. Terrains triés dans la première étape 186
Tableau 11. Terrains ajoutés dans la deuxième étape 186
Tableau 12. Terrains sélectionnés des deux contextes 187
Tableau 13. Evolution de population à Bobigny 189
Tableau 14. Evolution de population à Montreuil 190
Tableau 15. Evolution de population dans le Jongno-*gu* 192
Tableau 16. Evolution de population dans le Gangdong-*gu* 193
Tableau 17. Schémas des critères d'analyse des conflits urbains 261
Tableau 18. Schéma de comparaison des modèles de participation 262
Tableau 19. Cadre d'analyse des situations conflictuelles au sein de la rénovation urbaine 265
Tableau 20. Cadre d'analyse de la participation des habitants au sein de la rénovation urbaine 265
Tableau 21. Analyse des acteurs et des enjeux du conflit dans le cas du quartier de l'Etoile à Bobigny 266
Tableau 22. Analyse des actions du conflit dans le cas du quartier de l'Etoile à Bobigny 267
Tableau 23. Analyse des acteurs et des enjeux du conflit dans le cas du quartier de La Noue à Montreuil 268
Tableau 24. Analyse des actions du conflit dans le cas du quartier de La Noue à Montreuil 269
Tableau 25. Analyse des acteurs et des enjeux du conflit dans le cas du secteur de Changsin-Sungin 270
Tableau 26. Analyse des actions du conflit dans le cas du secteur de Changsin-Sungin 271
Tableau 27. Analyse des acteurs et des enjeux du conflit dans le cas de la zone du *danji* nº 7 de KNHC de Godeok 272
Tableau 28. Analyse des actions du conflit dans le cas de la zone du *danji* nº 7 de KNHC de Godeok 273

Tableau 29. Les facteurs d'évaluation des démarches participatives dans chacun des terrains d'étude 274
Tableau 30. Les dispositifs participatifs des terrains d'études 274
Tableau 31. L'évaluation des dispositifs participatifs mis en œuvre dans quatre projets 275
Tableau 32. L'évaluation de la participation des habitants dans le quartier de l'Etoile 277
Tableau 33. L'évaluation de la participation des habitants dans le quartier de La Noue 278
Tableau 34. L'évaluation de la participation des habitants dans le secteur de Changsin-Sungin 278
Tableau 35. L'évaluation de la participation des habitants dans le *danji* nº 7 de Godeok 279
Tableau 36. Répartition des enquêtés selon les terrains 281
Tableau 37. Âge des enquêtés 281
Tableau 38. Âge des enquêtés selon les terrains d'étude 282
Tableau 39. Durée de résidence des enquêtés 282
Tableau 40. Statut d'occupation du logement 282
Tableau 41. Statut d'occupation selon les terrains 283
Tableau 42. Réseaux humains des enquêtés 283
Tableau 43. Exemples des réseaux humains 284
Tableau 44. Affiliation associative des enquêtés 284
Tableau 45. Connaissance du projet de rénovation 285
Tableau 46. Connaissance du projet de rénovation urbaine selon le statut d'occupation et l'affiliation associative 285
Tableau 47. Connaissance des réunions 285
Tableau 48. Connaissance des réunions selon le statut d'occupation et l'affiliation associative 286
Tableau 49. Information pour les réunions 286
Tableau 50. Information pour les réunions selon le statut d'occupation et l'affiliation associative 286
Tableau 51. Fréquence de participation aux réunions 287
Tableau 52. Fréquence de participation selon le statut d'occupation et l'affiliation associative 287
Tableau 53. Les outils participatifs mis en place dans chacun des terrains d'étude 293
Tableau 54. Le Processus participative pour la régénération urbaine 303
Tableau 55. Le résultat réorganisé pour chacun des terrains sur la question de la fréquence de participation selon le statut d'occupation 305
Tableau 56. Le résultat réorganisé pour chacun des terrains sur la question de la fréquence de participation selon l'affiliation associative 307
Tableau 57. Les taux de participation aux dernières élections en France et en Corée du Sud 310

Table des matières

Tome 1

Introduction générale 11
1. La construction de l'objet et l'identification des enjeux de recherche 14
- Pourquoi s'intéresser à la participation des habitants ? 15
- La participation active est-elle un préalable pour la réussite de la rénovation urbaine ? 17
2. Présentation de la méthode de travail 20
- L'aspect théorique à analyser pour la construction des cadres d'analyses et des critères d'interprétation 21
- L'aspect pratique à analyser pour prendre conscience de la réalité des démarches participatives dans le processus de rénovation urbaine 23
- L'analyse des ressources humaines pour identifier les facteurs de participation active 27
3. Défis d'une approche comparative entre des contextes très différents 28
4. Organisation générale de la recherche 30

Chapitre I 33

I. Pourquoi agir sur la ville : question sociale ou (et) question urbaine ? 34
I-1. Mise en œuvre du développement social urbain face aux situations conflictuelles 38
I-1.1. Les conflits urbains comme révélateurs de tension urbaine 40
a) L'identification des conflits dans de nombreux domaines 41
b) La catégorisation des conflits dans le cadre urbain 43
I-1.2. Les situations conflictuelles et les objectifs de DSU dans les deux différents contextes 46
a) La violence urbaine successive dans de nombreux quartiers populaires en France 46
b) Le cercle vicieux dans le processus de rénovation urbaine en Corée du Sud 48
c) La lutte contre l'exclusion sociale et la ségrégation urbaine : objectifs de DSU 50
I-2. Les politiques urbaines en France : réduire les inégalités sociales et territoriales 53
I-2.1. Histoire urbaine : évolution des politiques urbaines d'aménagement 54
a) Les interventions politiques d'aménagement avant la fin de Seconde Guerre mondiale 55
b) Les Trente Glorieuses, l'époque de construction des grands ensembles et la LOF 56
c) La décentralisation et l'émergence de nouveaux champs dans les années 1980 - 1990 57
d) Le tournant des politiques urbaines depuis l'année 2000 59
I-2.2. Origine et naissance de la politique de la ville 60
a) Le contexte socio-urbain avant sa naissance 61
b) Du mouvement initial aux expérimentations 62

c) L'institutionnalisation depuis les années 1990 63
I-2.3. Autour de la rénovation urbaine en tant qu'action de la politique de la ville 65
a) Une brève histoire de la rénovation urbaine en France 66
b) Le tournant important : la naissance de la loi Borloo et de l'ANRU 67
c) L'expansion impérieuse des visions de la rénovation urbaine vers le volet social 68
I-2.4. Après dix ans de PNRU : de nouveaux défis 69
a) Les points faibles des résultats du PNRU 70
b) Vers le nouveau paradigme du développement social urbain 72
I-3. Les politiques urbaines en Corée du Sud : améliorer l'environnement urbain et équilibrer le développement des territoires 74
I-3.1. Environnement urbain et processus de l'urbanisation en Corée du Sud 75
a) Le premier stade de l'urbanisation coréenne avant les années 1960 76
b) La croissance urbaine parallèle à l'industrialisation dans les années 1960 ~ 1970 77
c) L'accroissement quantitatif et le traitement de crise dans les années 1980 ~ 1990 78
d) La stabilisation de l'urbanisation des années 2000 ~ 80
I-3.2. De la reconstruction du territoire ruiné à la gestion urbaine qualitative dans le cadre de politiques urbaines 81
a) La période de mouvement initial des politiques urbaines avant les années 1960 82
b) L'Établissement de la base des politiques urbaines des années 1960 ~ 1970 83
c) Le développement équilibré des territoires et la décentralisation des années 1980 ~ 1990 85
d) Le renforcement de la décentralisation et la gestion urbaine qualitative des années 2000 87
I-3.3. L'installation des institutions de rénovation urbaine 89
a) Les politiques de rénovation urbaine avant la création de la « loi sur l'entretien et l'amélioration des zones urbaines et des conditions d'habitation » en 2002 90
b) La réforme des politiques de rénovation urbaine et le programme de « *New town* » 93
c) Les problèmes récurrents du système de « redéveloppement coopératif » 96
I-3.4. Changement de paradigme de la rénovation urbaine : du redéveloppement à la régénération urbaine 99
a) Les problèmes et limites des politiques existantes de rénovation urbaine 100
b) Le changement de paradigme, vers la régénération urbaine 103
I-4. Comment articuler : enjeux urbains et enjeux sociaux ? 105
I-4.1. L'évolution des politiques de deux pays : des processus similaires mais différents 106
a) L'intervention urbaine peut-elle transformer le volet social ? 108
b) L'enjeu de l'équilibre entre l'urbain et le social dans le cadre de la rénovation urbaine 110
I-4.2. L'émergence de nouveaux enjeux et de nouvelles approches pour la rénovation urbaine 112

a) La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine : une mutation synthétique pour le renforcement de la cohésion sociale 114
b) L'apparition du concept de régénération urbaine et son institutionnalisation en Corée du Sud 118

Chapitre II 123

II. La participation : Concepts et fonctions dans les sociétés démocratiques 124
II-1. De la représentativité à la *participativité* : La participation, une réponse à la crise de la démocratie représentative ? 127
II-1.1. La dimension théorique de la participation et ses modèles 128
a) Une notion floue : le large spectre de la participation 129
b) Les divers modèles de participation des habitants 132
II-1.2. Le glissement exigé vers une participation plus directe et plus active 136
a) Les expériences de la démocratie directe dans une gouvernance locale 137
b) La participation active comme vecteur du développement du régime démocratique 140
II-2. La démarche participative dans le cadre urbain 144
II-2.1. L'approche prospective lors de la mise en œuvre des politiques urbaines 145
a) Pourquoi la participation des habitants autour des projets urbains ? 147
b) La réalité de la participation : la nécessité de confronter les discours et les pratiques 148
II-2.2. Les acteurs impliqués et leurs compétences 151
a) Les gouvernements et les élus locaux en tant que décideurs des politiques publiques et organisateurs de la démarche participative 153
b) Le rôle des professionnels, médiateur ou interlocuteur ? 154
c) L'expertise locale, un atout des habitants pour le projet urbain 155
II-3. L'évolution et la mise en place de la participation dans deux sociétés différentes 157
II-3.1. Des luttes emblématiques à l'institutionnalisation dans la « politique de la ville » en France 158
a) La lutte urbaine : du mouvement des GAM au rapport Dubedout du DSQ 159
b) L'institutionnalisation : formaliser et légitimer la participation 161
II-3.2. Depuis les luttes des expulsés au renforcement du pouvoir d'agir des habitants dans la régénération urbaine en Corée du Sud 163
a) Le mouvement de *Cheolgeomins* confronté aux projets de rénovation urbaine 165
b) La décentralisation et l'institutionnalisation de la participation des habitants 168
II-4. La participation des habitants dans une nouvelle orientation des politiques de rénovation urbaine 171
II-4.1. L'impératif de la participation des habitants pour le NPNRU 171

II-4.2. La revitalisation des communautés locales et la participation des habitants dans la régénération urbaine 174

Chapitre III 178

III. Les quatre terrains, quatre projets et chaque spécificité de la politique urbaine 179

III-1. Le choix raisonné de deux terrains de recherche dans chacun des contextes 182

III-1.1. Les critères à prendre en compte pour identifier les terrains 182

III-1.2. Le processus de choix des terrains de recherche 185

III-2. Les communes et arrondissements concernés et leurs politiques spécifiques mise en place. 188

III-2.1. Le contexte général des communes et arrondissements 188

a) La ville de Bobigny 188

b) La ville de Montreuil 189

c) Jongno-*gu* à Séoul 191

d) Gangdong-*gu* à Séoul 192

III-2.2. Les politiques spécifiques développées par ces communes et arrondissements, en relation avec l'État 193

III-3. Les quatre terrains et chaque projet de rénovation urbaine 198

III-3.1. L'histoire urbaine et la brève présentation de chacun des terrains 199

a) La cité de l'Etoile, un parc social emblématique répondant à la crise du logement 199

b) Le quartier de La Noue et son double enclavement 201

c) Le secteur de Changsin-Sungin : un ancien lieu d'installation des urbains pauvres 202

d) Le danji n° 7 de KNHC de Godeok construit dans le cadre du développement public 204

III-3.2. Les projets de rénovation urbaine et leurs objectifs 206

a) La rénovation urbaine du quartier de l'Etoile : conserver ou démolir une cité ? 206

b) Du PRUS La Noue au NPNRU : la rénovation urbaine du quartier de La Noue 211

c) La nouvelle orientation de la rénovation urbaine : la régénération urbaine du secteur de Changsin-Sungin 216

d) La zone de reconstruction des logements de *Godeok* 221

Chapitre IV 226

IV. Les différentes conflictualités et les diverses approches participatives 227

IV-1. Les situations conflictuelles et leur effet sur le projet de rénovation urbaine 230

IV-1.1. La tension entre l'État et les habitants, provoquée suite à la reconnaissance patrimoniale de la cité de l'Etoile 230

IV-1.2. La copropriété au milieu des situations conflictuelles 233

IV-1.3. La situation conflictuelle comme un moteur de mutation des politiques de rénovation urbaine de Changsin-Sungin 236
IV-1.4. Les situations conflictuelles qui se répètent lors de l'opération de reconstruction des logements 240
IV-2. Le processus de participation des habitants et les outils adoptés 247
IV-2.1. La participation : la volonté de la municipalité communiste de Bobigny 247
IV-2.2. La démarche participative mise en œuvre par des experts de concertation avec le soutien de la ville de Montreuil 250
IV-2.3. Une grande expérimentation de la participation des habitants dans le secteur pilote de régénération urbaine de Changsin-Sungin 254
IV-2.4. La participation formelle et symbolique pour avancer le projet de reconstruction de *danji* nº 7 de Godeok 258
IV-3. Les analyses sur les conflits et les démarches participatives dans chacun des terrains 261
IV-3.1. La construction du cadre d'analyse et des critères 261
IV-3.2. L'analyse des situations conflictuelles et les caractéristiques observées 265
IV-3.3. L'analyse des démarches participatives et des outils mis en œuvre 273
IV-4. Analyse des points de vue des habitants sur le projet de rénovation urbaine et la participation des habitants 280
IV-4.1. L'enquête par questionnaire auprès des habitants 280
IV-4.2. L'analyse des résultats des questionnaires 281
a) Les caractéristiques humaines et sociales des enquêtés 281
b) Les réseaux humains et la vie associative des enquêtés 283
c) Le projet de rénovation urbaine et la participation des habitants 285

Chapitre V 288

V. Des objectifs aux réalités : L'impératif d'évolution de la pratique de participation 289
V-1. L'appréciation et la synthèse des analyses 291
V-1.1. Des similitudes et des divergences dans les contextes français et coréen 291
a) À quoi sert la participation des habitants dans le processus de rénovation urbaine ? 292
b) Quelle est la place des habitants : des acteurs actifs ou de simples usagers des politiques publiques ? 294
V-1.2. À quels points la participation joue-t-elle un rôle face aux situations conflictuelles dans le processus de la rénovation urbaine ? 296
a) La participation : un impératif pour répondre aux situations conflictuelles ? 297
b) Alimenter le projet en idée pour en influencer le destin 300
V-1.3. Les facteurs significatifs pour une participation active 304

V-2. L'identification de la place actuelle de la participation 309
V-2.1. Où en sommes-nous dans l'échelle de participation..... 310
V-2.2. La participation : une action collective inutile ou impérative ?..... 314
V-3. Surmonter la confrontation paradoxale entre la participation et la mixité sociale au milieu des politiques urbaines..... 318
V-3.1. La logique économique, une plus grande motivation de participation des propriétaires par rapport aux locataires ? 319
V-3.2. La mixité sociale, un objectif ne débouchant pas automatiquement sur la participation active ? 321
V-4. Pour une participation de plus haut niveau : le renforcement du pouvoir citoyen et du tissu associatif..... 325

Conclusion..... 330
1. La comparaison internationale afin de mieux comprendre les différences importantes de contexte 331
2. La vie associative comme le capital social des individus, l'un des facteurs prioritaires à développer pour la participation active 334
3. Les difficultés rencontrées au cours de la recherche 337
4. La limite de recherche et de nouvelles pistes de recherche dans le futur..... 340

Bibliographies..... 342

Glossaire..... 367

Table des figures..... 372

Table des tableaux..... 374

Table des matières..... 376

CY Cergy Paris Université

Kyung Hee University

ED nº 284 DSH (Droit et Sciences Humaines)

Laboratoire de MRTE « Mobilités, Réseaux, Territoires, Environnements »

Conflits urbains et démarche participative dans le processus de rénovation urbaine :

Étude comparative entre la France et la Corée du Sud

Thèse pour l'obtention du

Doctorat de CY Cergy Paris Université et de Kyung Hee University

Discipline : Géographie et Aménagement / Architecture

Présentée et soutenue publiquement par

Seungchan YONG

Le 14 décembre 2020

Sous la direction de :

Didier DESPONDS	Professeur de géographie (CY Cergy Paris Université)
Ilhyun KIM	Professeur d'architecture (Kyung Hee University)

Jury :

Marie-Hélène BACQUE	Présidente du jury, Professeure en études urbaines (Université Paris-Nanterre)
Jean-Claude DRIANT	Rapporteur, Professeur d'urbanisme et d'aménagement (Ecole d'urbanisme de Paris / Université Paris-Est)
Valérie GELEZEAU	Rapporteuse, Directrice d'études (Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociales) et Géographe spécialiste de la Corée
Camille GARDESSE	Maître de conférences en sociologie et urbanisme (Ecole d'urbanisme de Paris)
Solène GAUDIN	Maître de conférences en géographie (Université Rennes 2)

CY Cergy Paris Université
Kyung Hee University
ED nº 284 DSH(Droit et Sciences Humaine)

Thèse en co-tutelle

Présentée et soutenue publiquement le 14 décembre 2020,
en vue de l'obtention du doctorat
en Géographie et Aménagement de CY Cergy Paris Université et
en Architecture de Kyung Hee University (Corée du Sud)

par

Seungchan YONG

Conflits urbains et démarche participative dans le processus de rénovation urbaine :

Étude comparative entre la France et la Corée du Sud

Tome 2

Sous la direction de :

Didier DESPONDS	Professeur de géographie (CY Cergy Paris Université)
Ilhyun KIM	Professeur d'architecture (Kyung Hee University)

Jury :

Marie-Hélène BACQUE	Professeure en études urbaines (Université Paris-Nanterre)
Jean-Claude DRIANT	Professeur d'urbanisme et d'aménagement (Ecole d'urbanisme de Paris / Université Paris-Est)
Valérie GELEZEAU	Directrice d'études (Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociales) et Géographe spécialiste de la Corée
Camille GARDESSE	Maître de conférences en sociologie et urbanisme (Ecole d'urbanisme de Paris)
Solène GAUDIN	Maître de conférences en géographie (Université Rennes 2)

Laboratoire de MRTE « Mobilités, Réseaux, Territoires, Environnements »

Sommaire du Tome 2

ANNEXE 1..... 4

Grille d'analyse de tous les terrains possible..... 4

ANNEXE 2..... 33

Grille d'analyse détaillée des terrains envisageables..... 33

ANNEXE 3..... 42

Cartographie de données statistiques concernant les quatre terrains d'étude..... 42

ANNEXE 4..... 55

Construction des guides d'entretien..... 55

ANNEXE 5..... 62

Les entretiens réalisés dans chacun des terrains d'étude..... 62

ANNEXE 6..... 258

Enquête par questionnaire avec les habitants..... 258

Table des matières..... 268

ANNEXE 1

Grille d’analyse de tous les terrains possibles

1. Cibles de choix

Pour l'étape de premier choix, tous les terrains en rénovation, inscrits dans la liste officielle d'opération de rénovation urbaine dans chacun des deux pays, ont été analysés.

1-1. France

Des terrains dans la liste ANRU (convention signée dans le cadre du PNRU ou NPNRU) en Ile-de-France[1].

1-2. Corée du Sud

Des terrains dans la liste des opérations d'amélioration urbaine dans la ville de Séoul[2].

2. Critères de choix

- Points généraux : Facilité accès au site, Facilité accès aux informations ouvertes.

- Première phase de choix : L'avancement de l'opération (pas trop avancée), Dispositifs de participation, Similitude de contexte entre deux pays, Conflits socio-urbains face à l'opération, etc.

[1] Site internet de l'ANRU, [en ligne], disponible sur : <https://www.anru.fr/fre/ANRU>, (Consulté entre 2013 et 2014).

[2] Site internet de Portail de l'urbanisme de la ville de Séoul, [en ligne], disponible sur : <http://urban.seoul.go.kr/4DUPIS/index.do>, (Consulté entre 2013 et 2014).

- Deuxième phase de choix : L'ajout des sites inscrits dans une nouvelle orientation de la politique de rénovation urbaine.

- Points complémentaires : Composition des habitants (propriétaires - profil divers ou copropriété - locataires des logements sociaux)

3. Tous les terrains possibles de choix

3-1. Des terrains français

Département	Commune(s)	Code Projet	Opération	Signature de convention	Etat d'opération	Pertinence
Essonne (91)	Corbeil-Essonnes	023	Corbeil-Essonnes – Les Tarterêts	2004	- Terminé la plupart des projets en 2013, - Dernière phase prévue en 2016.	Négative
	Sainte-Geneviève-des-Bois	038	Sainte Genevieve des Bois - Les Aunettes	2005		
	Montgeron, Vigneux-sur-Seine	048	Montgeron & Vigneux – La Prairie de l'Oly	2005	Terminé en 2010	Négative
	Athis-Mons	118	Athis-Mons - Le Noyer Renard	2006	- Terminé la plupart des projets en 2013,	Négative

					- Phase 3 prévue entre 2013-2015.	
	Corbeil-Essonnes	125	Corbeil-Essonnes - Montconseil La Nacelle	2007	En cours de dernière phase avec la démolition de dernière tour en mars 2013 au quartier Montconseil,	Négative
	Draveil	128	Draveil - L'Orme des Mazières	2006	Terminé en 2011	Négative
	Etampes	131	Etampes - St Michel	2007	Finalisation prévue en 2013	Négative
	Grigny	133	Grigny - Grigny 2	2007	Terminé en 2011	Négative
	Grigny, Viry-Châtillon	134	Grigny-Viry Châtillon – La Grande Borne	2007	En cours de finalisation en 2013	Négative
	Les Ulis	138	Les Ulis - Centre ville et quartiers ouest	2006	En cours	Négative
	Vigneux-sur-Seine	148	Vigneux - La Croix Blanche	2008	En cours, Démolition prévue des tours 24 et 27 en 2014	Positive
	Courcouronnes	301	Courcouronnes - Le Canal	2009	- En cours de finalisation, - Démolition prévue de bâti Efidis en 2014.	Négative
	Evry	302	Evry - Les Pyramides	2006	En Cours, achèvement prévu en 2015	Négative
	Epinay sous Sénart	303	Epinay sous Sénart – Les Cinéastes La Plaine	2008	Fin prévisionnelle des travaux en 2014	Négative

	Evry	305	Evry - Bois Sauvage	2010		
	Massy	645	Massy - Quartiers de Massy Opéra – Opération Bourgogne Languedoc	2008	En cours, fin prévue en 2014	Négative
	Viry-Châtillon	647	Viry-Châtillon - les côteaux de l'Orge	2007	- En cours, fin prévue en 2016, - Grande partie des travaux est finie.	Négative
		909	Batigère - Ingénierie Bailleurs IDF	2008		
		913	Domaxis (ESH Trois Vallées + Pax Progrès Pallas) - Ingénierie Bailleurs IDF	2007		
		916	Astria France Habitation + OGIF - Ingénierie Bailleurs IDF	2007		
		918	I3F - Ingénierie Bailleurs IDF	2007		
		919	OPIEVOY - ORLY PARC - Ingénierie Bailleurs IDF	2008		
		921	Logement Francais /Coopération et Famille -Ingénierie Bailleurs IDF	2007		
		926	OSICA - Ingénierie Bailleurs IDF	2008		

		929	Emmaüs Habitat – Ingénierie Bailleurs IDF	2007		
Hauts-de-Seine (92)	Antony	017	Antony - Noyer Doré	2004	Terminé en 2013	Négative
	Rueil-Malmaison	028	Rueil Malmaison - Clos des Terres Rouges	2004	Terminé	Négative
	Boulogne-Billancourt	293	Boulogne - Pont de Sèvres	2008	- Dernière phase du projet, - Livraison de l'espace public en 2014	Négative
	Asnières-sur-Seine	294	Asnières - Quartiers Nord	2008	En cours de finalisation pour les habitats, dernière livraison en 2014	Négative
	Clichy la Garenne	295	Clichy La Garenne – Victor Hugo	2009	En cours de rénovation des quartiers anciens	Négative
	Colombes	296	Colombes - Europe Ile Marante, Petit Colombe, Bouviers Fossé Jean	2008	- Avenant signé en 2012 - Lancement de nouvelle phase dans le quartier de Fossé Jean Bouviers.	Positive
	Gennevilliers	297	Gennevilliers - Le Luth – Les Grésillons	2006		
	Bagneux, Bourg-La-Reine, Fontenay-aux-Roses, Sceaux	298	Bagneux - Les Blagis	2006	En cours, trop avancé	Négative
	Nanterre	299	Nanterre - Petit Nanterre	2007	Terminé	Négative

	Villeneuve-la-Garenne	300	Villeneuve-La-Garenne - Seine Sablière	2006		
	Nanterre	642	Nanterre - Université	2009	- En cours, - Dernière démolition en fin 2013	Moyen
Paris (75)	Paris 18e	317	Paris - ZUS Goutte d'Or	2007	Rénovation sur l'habitat ancien dégradé	Négative
	Paris 18e	318	Pouchet, Montmartre, Clignancourt	2007		Négative
	Paris 13e	324	Paris - GPRU Joseph Bédier	2009		Négative
	Paris 19e	858	Paris - Cité Michelet	2009	Terminé	Négative
	Paris	923	OPAC 75 – Ingénierie Bailleurs IDF	2007		
Seine-et-Marne (77)	Montereau-Fault-Yonne	006	Montereau - Surville	2004	Fin d'opération prévue en 2013	Négative
	Meaux	009	Meaux - Beauval et Pierre Collinet	2004	- Nouvelle phase lancée entre 2012-2018 par avenant 3 signé en 2012, - Démolition prévue en 2015	Positive
	Melun	154	Melun - Quartiers Nord	2008	Fin d'opération prévue en 2013	Négative
	Nemours	155	Nemours - Mont-Saint-Martin	2008	- En cours, fin d'opération prévue en 2017 - Opération de démolition est finie	Négative

	Dammarie-les-Lys	156	Dammarie Les Lys - Plaine du Lys	2007	En cours de finalisation prévue en 2014	Négative
	Le Mée sur Seine	326	Le Mée sur Seine – Les Courtilleraies	2008	En cours de finalisation prévue en 2013	Négative
Seine-St-Denis (93)	Aulnay-sous-Bois	005	Aulnay-sous-Bois – Quartiers Nord	2004	En cours, prolongation de reconstruction	Négative
	Stains	007	Stains - Moulin neuf	2006		
	Clichy-sous-Bois, Montfermeil	039	Clichy Montfermeil - Plateau	2004	En cours, fin prévue en 2015	Négative
	Stains	062	Stains - Clos-Saint-Lazare - Allende	2006		
	Epinay-sur-Seine	071	Epinay-sur-Seine	2006	En cours mais trop avancé	Négative
	Villetaneuse	084	Villetaneuse – Université Allende - Grandcoing	2007	En cours, fin d'opération prévue en 2015	Négative
	Sevran	095	Sevran - Rougemont	2005	En cours, fin d'opération prévue en 2015	Négative
	Pierrefitte-sur-Seine	096	Pierrefitte – Langevin Lavoisier	2005	Terminé en 2012	Négative
	Montreuil	158	Montreuil - Bel Air	2007	En cours, fin d'opération prévue en 2014	Négative
	Bondy	171	Bondy - quartier nord - Merisiers/14 juillet – Art. 6 De lattre de Tassigny	2006	En cours, fin d'opération prévue en 2014	Négative
	Pierrefitte-sur-Seine	228	Pierrefitte - Les Poètes	2007	En cours de finalisation	Négative

	Aubervilliers, Pantin	232	Pantin - Villette Quatre Chemins	2007	Rénovation sur le quartier ancien	Négative
	Aubervilliers	233	Aubervilliers - 4 Chemins	2008	Rénovation sur les îlots anciens	Négative
	Bagnolet	235	Bagnolet - Malassis - copropriété la Noue	2009		
	Drancy	329	Drancy - Jules Auffret, Pierre Semard, Cité du Nord	2008		
	La Courneuve	332	La Courneuve - 4000	2006	- En cours, - Démolition prévue de La barre Petit Debussy en 2014	?
	Le Blanc-Mesnil	333	Le Blanc Mesnil – quartiers nord - art.6	2007	Fin prévisionnelle en 2012	Négative
	Neuilly-sur-Marne	339	Neuilly sur marne – les Fauvettes	2007	En cours, hors RU ANRU	Négative
	Noisy-le-Grand	340	Noisy-le-Grand - Pavé Neuf - Champy - Hauts Batons	2011	- En cours d'opération dans le quartier Hauts Batons, - Démolition de tranche 1 en 2013 et de tranche 2 en 2016	Positive
	Bobigny, Pantin	343	Pantin - Les Courtillieres	2006	- En cours, entre 2009-2016, - Pas plus de démolition(?)	Négative
	Romainville	344	Romainville - Marcel Cachin	2007	Terminé en 2013	Négative
	Saint-Denis	349	Saint Denis - Floréal, Saussaie, Franc Moisin	2007	En cours	?
	Sevran	351	Sevran - Beaudottes	2010	- En cours, Une partie réhabilitée	?

					- D'autre partie en étude	
	Sevran	514	Sevran – Pont Blanc-Montceleux	2010	Fin prévue en 2013	Négative
	Villepinte	516	Villepinte - Fontaine Mallet - Prevert	2008	- En cours, Démolition bâti Béarn en 2013 - Fin prévue en 2015	
	Bobigny, Pantin	521	Bobigny - Grand Quadrilatère	2007	- En cours - Le quartier Etoile, relogements prévu entre 2014-2017	Positive
	Aubervilliers, Saint-Denis	875	Aubervilliers/Saint Denis - Cristino Garcia Landy	2007	Terminé en 2013	Négative
	Bobigny	876	Bobigny - Karl Marx – Paul Eluard (centre ville)	2007	En cours, pas de démolition prévue	Négative
	Stains	881	Stains - Cité Jardin	2006	En cours, que des réhabilitations	Négative
	Pavillons-sous-bois	897	Pavillons-sous-bois – la poudrette	2009	Opération sur le sol pollué, pas de GE	Négative
		922	OPH 93 - Ingénierie Bailleurs IDF	2007		
		925	Plaine Commune Habitat - Ingénierie Bailleurs IDF	2007		
Val-de-Marne (94)	Choisy-le-Roi, Orly	030	Orly - Gd Ensemble	2005	Terminé	Négative
	Arcueil	063	Arcueil - Vache Noire	2005	En cours de finalisation, fin prévue en 2014	Négative

	Thiais	160	Thiais - Grands Champs	2009	En cours, trop avancé	Négative
	Champigny-sur-Marne	214	Champigny - 4 Cités	2006	Fin prévue en 2013	Négative
	Alfortville	352	Alfortville - Gd Ensemble	2009	Terminé	Négative
	Arcueil, Gentilly	353	Arcueil Gentilly – Chaperon Vert	2008	Fin prévue en 2015, peu de grande opération	Négative
	Champigny-sur-Marne	354	Champigny - Mordacs	2006	Fin prévue en 2014	Négative
	Choisy-le-Roi	355	Choisy Le Roi - Dalles/Lopofa Centre ville	2008	- Fin prévue en 2017 dans le quartier Briand Pelloutier, - Fin d'opération de démolition en 2012	?
	Limeil-Brévannes	357	Limeil - St Martin	2009		
	Villiers	359	Villiers - Htes Noues	2009	En cours	?
	Vitry-sur-Seine	360	Vitry - Balzac	2007	Fin prévue en 2013	Négative
	Bonneuil-sur-Marne	671	Bonneuil-sur-Marne – Grand Ensemble	2010	En cours, fin prévue en 2015	Négative
	Créteil	673	Cretéil - Les Planètes, Bleuets, Bordières	2008	- Fin prévue en 2016, - Pas de démolition	Négative
	Créteil	674	Créteil - Palais, Sablières	2011	- En cours, fin prévue en 2015 - Démolition de Sablière en 2014	Positive
	Villeneuve le Roi	680	Villeneuve le Roi - Quartier du Bord de l'Eau (Cité Paul Bert)	2010	Fin prévue en 2014	Négative
	Champigny-sur-Marne	864	Champigny-sur-	2009	En cour, fin prévue en 2015	?

			Marne/Chenneviéres-sur-Marne – le Bois l'Abbe			
		924	OPAC 94 / Expansiel - Ingénierie Bailleurs IDF	2008		
Val-d'Oise (95)	Argenteuil	050	Argenteuil - Val d'Argent	2005	Fin prévue en 2013	Négative
	Persan	098	Persan - Village	2007		
	Cergy	099	Cergy - Croix Petit – Chênes d'Or	2005	Terminé	Négative
	Garges-lès-Gonesse	100	Garges-lès-Gonesse – La Muette	2005	Terminé en 2012	Négative
	Gonesse	101	Gonesse - Saint-Blin, la Madeleine	2005	En cours de dernière phase, prévue en 2014	Négative
	Goussainville	102	Goussainville – Grandes Bornes	2006	En cours mais trop avancé	Négative
	Fosses	103	Fosses - Centre Ville	2008	Terminé	Négative
	Garges-lès-Gonesse	104	Garges-lès-Gonesse - Doucettes, Basses Bauves, Dame Blanche Ouest	2006	Terminé (?)	Négative
	Deuil-la-Barre, Montmagny	161	Deuil la Barre - Galathée	2007	En cours de 2ème phase entre 2013-2014, Démolitions finies en 2013	Négative
	Saint-Ouen-l'Aumône	183	Saint-Ouen l'Aumône - Chennevières	2006	Terminé en 2010	Négative
	Bezons	192	Bezons - Tête de Pont	2008	Fin prévue en 2015	

	Argenteuil	307	Argenteuil - Joliot Curie	2011		
	Sarcelles	310	Sarcelles - Lochères I	2007	En cours,	?
	Villiers-le-Bel	311	Villiers-le-Bel - Carreaux	2006	En cours, Fin prévue en 2015, mais trop avancé	Négative
	Villiers-le-Bel	659	Villiers-le-Bel - La Cerisaie	2009	Livraisons à partir de 2013	Négative
Yvelines (78)	Mantes-la-Ville	082	Mantes-la-Jolie - Val Fourré	2005	Terminé	Négative
	Trappes	163	Trappes -Merisiers - Plaine de Neauphle	2006	Terminé	Négative
	Ecquevilly	164	Ecquevilly - Résidence du Parc	2006	En cours de finalisation	Négative
	Chanteloup-les-Vignes	165	Chanteloup-les-Vignes – La Cité : La Noë, Les Feucherets	2005		
	Sartrouville	178	Sartrouville - Les Indes –Le Plateau	2006	En cours de finalisation	Négative
	Les Mureaux	312	Les Mureaux	2006	Phase intensive lancée en 2013, mais pas de grande opération	Négative
	Poissy	313	Poissy - La Coudraie	2011	- En cours, Démolition Barre H en 2014 - Fin prévue en 2016	?

3-2. Des terrains coréens

* **사업구분** (Types des opération)

001 : 주택(도시)재개발사업구역 (Redéveloppement urbain)

002 : 도시환경정비사업구역 (Aménagement de l'environnement urbain)

003 : 주택재건축사업 (Reconstruction des logements)

구 / *gu* (Arrondissement)	주소 (adresse)	사업구분 (Types des opération)	사업명 (Opération)	지정년도 (Date de désignation)	사업진행경과 (Etat d'opération)	적합성 (Pertinence)
영등포구 (Yeongdeungpo-gu)	신길동 3163 번지 일대 (Singil-*dong* 3163 et ses environs)	001	신길 재정비촉진지구 8 구역 주택재개발사업 (Redéveloppement urbain de la zone 8 dans le secteur de la promotion du renouvellement urbain de Singil)	-	- 2008 : Création du comité pour l'impulsion du projet - 2008 : Création du syndicat d'habitants - 2011 : Permission du projet	Négative (projet assez avancé)
	신길동 276-1 일대 (Singil-*dong* 276-1 et ses environs)	001	신길 재정비촉진지구 1 구역 주택재개발사업 (Redéveloppement urbain de la zone 1 dans le secteur de la promotion du renouvellement urbain de Singil)	-	- 2006 : Création du comité pour l'impulsion du projet - 2009 : Création du syndicat d'habitants	Négative (incertitude du projet)
	신길동 329-94 일대	001	신길 재정비촉진지구 11 구역	-	Trop avancé	Négative

	(Singil-*dong* 329-94 et ses environs)		주택재개발사업 (Redéveloppement urbain de la zone 11 dans le secteur de la promotion du renouvellement urbain de Singil)			
	신길동 337-246 번지 일대 (Singil-*dong* 337-246 et ses environs)	001	신길 재정비촉진지구 12 구역 주택재개발사업 (Redéveloppement urbain de la zone 12 dans le secteur de la promotion du renouvellement urbain de Singil)	-	- 2004 : Création du comité pour l'impulsion du projet - 2009 : Création du syndicat d'habitants - 2012 : Permission du projet	Négative (projet assez avancé)
	양평동 1 가 148-8 번지 일대 (Yangpyeong-*dong* 1 *ga* 329-94 et ses environs)	002	양평 11 구역 도시환경정비사업 (Aménagement de l'environnement urbain de la zone 11 de Yangpyeong)	2009	- 2005 : Création du comité pour l'impulsion du projet - 2009 : Création du syndicat d'habitants - 2010 : Permission du projet	Négative (projet assez avancé)
강동구 (Gangdong-*gu*)	성내동 547-1 번지 외 1 필지 (Seongnae-*dong* 547-1 et un autre lot de terrain)	003	미주아파트 주택재건축사업 (Reconstruction des logements de Miju *apate*)	2009	- 2007 : Création du comité pour l'impulsion du projet - 2007 : Création du syndicat d'habitants	Négative (projet trop avancé)

					- 2008 : Permission du projet - 2011 : Ouverture de chantier	
	성내동 12-3 번지 일대 (Seongnae-*dong* 12-3 et ses environs)	002	천호-성내 재정비촉진지구 성내 2 구역 도시환경정비사업 (Aménagement de l'environnement urbain de la zone 2 de Seongnae dans le secteur de la promotion du renouvellement urbain de Cheonho-Seongnae)	2006	En cours	Négative (incertitude des informations)
	천호동 409-3 번지 일대 (Cheonho-*dong* 409-3 et ses environs)	002	천호-성내 재정비촉진지구 천호 3 구역 도시환경정비사업 (Aménagement de l'environnement urbain de la zone 3 de Cheonho dans le secteur de la promotion du renouvellement urbain de Cheonho-Seongnae)	2006	En cours	Négative (incertitude des informations)
	상일동 187 번지 일대	003	고덕주공 7 단지 주택재건축사업	2009	- 2009 : Création du comité pour l'impulsion du projet	Positive

	(Sangil-*dong* 187 et ses environs)		(Reconstruction des logements du *danji* nº 7 de KNHC de Godeok)		- 2010 : Création du syndicat d'habitants - 2010 : Permission du projet - En cours de modification	
성동구 **(Seongdong-*gu*)**	옥수동 500 번지 일대 (Oksu-*dong* 500 et ses environs)	001	옥수 12 구역 주택재개발사업 (Redéveloppement urbain de la zone 12 de Oksu)	2009	Opération terminée en 2013	Négative
	금호동 4 가 233-5 번지 일대 (Geumho-*dong* 4 *ga* 233-5 et ses environs)	001	금호 14 구역 주택재개발사업 (Redéveloppement urbain de la zone 14 de Geumho)	2009	Opération terminée en 2012	Négative
	하왕십리동 999 번지 일대 (Hawangsibri-*dong* 999 et ses environs)	001	하왕십리 1-5 구역 주택재개발사업 (Redéveloppement urbain de la zone 1-5 de Hawangsibri)	2009	- 2007 : Création du comité pour l'impulsion du projet - 2007 : Création du syndicat d'habitants - 2008 : Permission du projet	Négative (projet assez avancé)
	하왕십리동 339-67 번지 일대 (Hawangsibri-*dong* 339-67 et ses environs)	001	왕십리 1 구역 주택재개발사업 (Redéveloppement urbain de la zone 1 de Wangsibri)	2004	- 2006 : Création du comité pour l'impulsion du projet - 2006 : Création du syndicat d'habitants - 2007 : Permission du projet - 2012 : Ouverture de chantier	Négative (projet trop avancé)

	금호동 4 가 56-1 번지 일대 (Geumho-*dong* 4 *ga* 56-1 et ses environs)	001	금호제 20 주택재개발정비구역 (Redéveloppement urbain de la zone 14 de Geumho)	2009	- 2007 : Création du comité pour l'impulsion du projet - 2007 : Création du syndicat d'habitants - 2007 : Permission du projet	Négative (projet assez avancé)
종로구 (Jongno-*gu*)	예지동 85 번지 일대 (Yeji-*dong* 85 et ses environs)	002	세운 재정비촉진지구 4 구역 도시환경정비사업 (Aménagement de l'environnement urbain de la zone 4 dans le secteur de la promotion du renouvellement urbain de Seun)	2006	Opération terminée	Négative
	익선동 165 번지 일대 (Ikseon-*dong* 165 et ses environs)	002	익선 도시환경정비사업 (Aménagement de l'environnement urbain d'Ikseon)	2009	- 2005 : Création du comité pour l'impulsion du projet	Négative (incertitude des informations)
	중학동 14 번지 일대 (Junghak-*dong* 14 et ses environs)	002	중학 2 구역 도시환경정비사업 (Aménagement de l'environnement urbain de la zone 2 de Junghak	2009	Opération terminée	Négative
	옥인동 47-64 번지 외 259 필지	001	옥인동 1 구역 주택재개발사업	2009	- 2008 : Création du comité pour l'impulsion du projet	Négative (projet assez

	(Okin-*dong* 47-64 et 259 lots de terrains)		(Redéveloppement urbain de la zone 1 d'Okin-*dong*)		- 2008 : Création du syndicat d'habitants - 2009 : Permission du projet	avancé)
	이화동 9-59 번지 일대 (Ihwa-*dong* 9-59 et ses environs)	001	이화 1 구역 주택재개발사업 (Redéveloppement urbain de la zone 1 d'Ihwa)	2009	- 2004 : Création du comité pour l'impulsion du projet - 2008 : Création du syndicat d'habitants	Négative (incertitude des informations)
마포구 **(Mapo-*gu*)**	아현동 85 번지 일대 (Ahyeon-*dong* 85 et ses environs)	001	아현 1 구역 주택재개발사업 (Redéveloppement urbain de la zone 1 d'Ahyeon)	2009	- 2010 : Création du comité pour l'impulsion du projet - 2014 : Ouverture de chantier	Négative (projet trop avancé)
	신공덕동 14 번지 일대 (Singondeok-*dong* 14 et ses environs)	001	신공덕 6 구역 주택재개발사업 (Redéveloppement urbain de la zone 6 de Gongdeok)	2009	Opération terminée	Négative
	아현동 380 번지 일대 (Ahyeon-*dong* 380 et ses environs)	001	아현 4 구역 주택재개발사업 (Redéveloppement urbain de la zone 4 d'Ahyeon)	2009	- 2006 : Création du comité pour l'impulsion du projet - 2006 : Création du syndicat d'habitants - 2007 : Permission du projet	Négative (projet assez avancé)

	도화동 181-36 번지 일대 (Dohwa-*dong* 181-36 et ses environs)	002	마포로 1 구역 제 41,42 지구 도시환경정비사업 (Aménagement de l'environnement urbain des parties 41 et 42 de la zone 1 de Mapo-ro)	2009	Aucune opération en cours	Négative
강서구 **(Gangseo-*gu*)**	공항동 4-8 번지 일대 (Gonghang-*dong* 4-8 et ses environs)	003	방화재정비촉진지구 긴등마을구역 주택재건축사업 (Reconstruction des logements de la zone de quartier Gindung dans le secteur de la promotion du renouvellement urbain de Banghwa)	2006	- 2007 : Création du comité pour l'impulsion du projet - 2007 : Création du syndicat d'habitants - 2007 : Permission du projet - 2013 : Ouverture de chantier	Négative (projet trop avancé)
성북구 **(Seongbuk-*gu*)**	정릉동 710-81 번지 일대 (Jeongneung-*dong* 710-81 et ses environs)	003	정릉동 710-81 일대 주택재건축사업 (Reconstruction des logements de la zone de Jeongneung-*dong* 710-81 et de ses environs)	2009	- 2008 : Création du comité pour l'impulsion du projet - 2008 : Création du syndicat d'habitants	Négative (incertitude des informations)
	길음동 524-87 번지 일대 (Gileum-*dong* 524-87 et ses environs)	002	길음 도시환경정비사업구역 (Aménagement de l'environnement urbain de Gileum)	2010	- 2006 : Création du comité pour l'impulsion du projet - 2012 : Permission du	Négative (projet assez avancé)

					projet	
	종암동 95-2 번지 일대 (Jongam-*dong* 95-2 et ses environs)	001	종암 6 구역 주택재개발사업 (Redéveloppement urbain de la zone 6 de Jongam)	2009	Opération terminée	Négative
	하월곡동 34-10 번지 일대 (Hawolgok-*dong* 34-10 et ses environs)	001	월곡 4 구역 주택재개발사업 (Redéveloppement urbain de la zone 4 de wolgok)	2009	- 2006 : Création du comité pour l'impulsion du projet	Négative (incertitude du projet)
	안암동 3 가 132-17 번지 일대 (Anam-*dong* 3 *ga* 132-17 et ses environs)	001	안암 2 구역 주택재개발사업 (Redéveloppement urbain de la zone 2 d'Anam)	2009	- 2006 : Création du comité pour l'impulsion du projet - 2009 : Création du syndicat d'habitants	Négative (incertitude des informations)
	석관동 73-1 번지 일대 (Seokgwan-*dong* 73-1 et ses environs)	003	석관 2 구역 주택재건축사업 (Reconstruction des logements de la zone 2 de Seokgwan)	2009	- 2007 : Création du comité pour l'impulsion du projet	Négative (incertitude du projet)
	삼선동 2 가 296 번지 일대 (Samseon-*dong* 2 *ga* 296 et ses environs)	001	삼선 5 구역 주택재개발사업 (Redéveloppement urbain de la zone 5 de Samseon)	2009	- 2005 : Création du comité pour l'impulsion du projet - 2010 : Création du syndicat d'habitants	Négative (incertitude du projet)

서대문구 **(Seodaemun-*gu*)**	영천동 69-20 번지 일대 (Yeongcheon-*dong* 69-20 et ses environs)	001	영천 주택재개발사업 (Redéveloppement urbain de la zone d'Yeongcheon)	2009	- 2008 : Création du comité pour l'impulsion du projet - 2008 : Création du syndicat d'habitants - 2011 : Permission du projet	Négative (projet assez avancé)
	홍은동 104-4 번지 외 161 필지 (Hongeun-*dong* 104-4 et les autres 161 lots de terrains)	003	홍은 1 구역 주택재건축사업 (Reconstruction des logements de la zone 1 de Hongeun)	2009	- 2007 : Création du comité pour l'impulsion du projet - 2013 : Création du syndicat d'habitants	Négative (incertitude du projet)
	홍은동 450 번지 일대 (Hongeun-*dong* 450 et ses environs)	001	홍은 12 구역 주택재개발사업 (Redéveloppement urbain de la zone 12 de Hongeun)	2009	- 2004 : Création du comité pour l'impulsion du projet - 2007 : Création du syndicat d'habitants - 2009 : Permission du projet	Négative (projet assez avancé)
	홍은 3 동 277-45 번지 일대 (Hongeun 3-*dong* 277-45 et ses environs)	003	홍은 5 구역 주택재건축사업 (Reconstruction des logements de la zone 5 de Hongeun)	2009	- 2010 : Création du comité pour l'impulsion du projet - 2010 : Création du syndicat d'habitants	Négative (incertitude des informations)

	북아현동 520 번지 일대 (Bukahyeon-*dong* 520 et ses environs)	001	북아현 재정비촉진지구 2 구역 주택재개발사업 (Redéveloppement urbain de la zone 2 dans le secteur de la promotion du renouvellement urbain de Bukahyeon)		- 2009 : Création du comité pour l'impulsion du projet - 2009 : Création du syndicat d'habitants - 2009 : Permission du projet - Opération de New town	Positive
	홍은동 17-16 번지 일대 (Hongeun-*dong* 17-16 et ses environs)	003	홍은 3 구역 주택재건축사업 (Reconstruction des logements de la zone 3 de Hongeun)	2009	Opération terminée	Négative
	홍은동 48-149 번지 일대 (Hongeun-*dong* 48-149 et ses environs)	002	홍은 제 1 구역 도시환경정비구역 (Aménagement de l'environnement urbain de la zone 1 de Hongeun)	2009	- 2009 : Création du comité pour l'impulsion du projet - 2009 : Création du syndicat d'habitants - 2010 : Permission du projet	Négative (projet assez avancé)
	홍제 1 동 156 번지 일대 (Hongje 1-*dong* 156 et ses environs)	001	홍제 제 2 구역 주택재개발정비사업 (Redéveloppement urbain de la zone 2 de Hongje)	2009	- 2007 : Création du comité pour l'impulsion du projet - 2007 : Création du	Négative (projet assez avancé)

					syndicat d'habitants - 2011 : Permission du projet	
	연희동 533 번지 일대 (Yeonhi-*dong* 533 et ses environs)	001	연희 제 1 구역 주택재개발정비구역 (Redéveloppement urbain de la zone 1 d'Yeonhi)	2009	- 2008 : Création du comité pour l'impulsion du projet - 2008 : Création du syndicat d'habitants - 2010 : Permission du projet	Négative (projet assez avancé)
노원구 **(Nowon-*gu*)**	월계동 487-17 번지 일대 (Wolgye-*dong* 487-17 et de ses environs)	003	월계동 487-17 일대 주택재건축사업 (Reconstruction des logements de la zone de Wolgye-*dong* 487-17 et de ses environs)	2009	- 2006 : Création du comité pour l'impulsion du projet - 2006 : Création du syndicat d'habitants - 2006 : Permission du projet	Négative (projet assez avancé)
	월계동 633-31 번지 일대 (Wolgye-*dong* 633-31 et de ses environs)	003	월계 2 구역 주택재건축사업 (Reconstruction des logements de la zone 2 de Wolgye)	2009	- 2008 : Création du comité pour l'impulsion du projet - 2008 : Création du syndicat d'habitants - 2011 : Permission du projet	Négative (projet assez avancé)

	월계동 531 번지 일대 (Wolgye-*dong* 531 et de ses environs)	003	월계 3 구역 주택재건축사업 (Reconstruction des logements de la zone 3 de Wolgye)	2009	- 2013 : Ouverture de chantier	Négative (projet trop avancé)
	상계동 1050-2 번지 일대 (Sanggye-*dong* 1050-2 et de ses environs)	003	상계 1 구역 주택재건축사업 (Reconstruction des logements de la zone 1 de Sanggye)	2009	En cours	Négative (incertitude des informations)
	월계동 436 번지 일대 (Wolgye-*dong* 436 et de ses environs)	003	월계 동신아파트 주택재건축사업 (Reconstruction des logements de Wolgye dongsin apate)	2009	- 2006 : Création du comité pour l'impulsion du projet - Interruption	Négative
	공릉동 240-169 번지 일대 (Gongneung-*dong* 240-169 et de ses environs)	003	공릉 2 구역 주택재건축사업 (Reconstruction des logements de la zone 2 de Gongneung)	2009	- 2006 : Création du comité pour l'impulsion du projet - En cours	Positive
동작구 **(Dongjak-*gu*)**	상도동 159-1 번지 일대 (Sangdo-*dong* 159-1 et de ses environs)	001	상도 7 구역 주택재개발사업 (Redéveloppement urbain de la zone 7 de Sangdo)	2009	- 2004 : Création du comité pour l'impulsion du projet	Négative (incertitude du projet)
	흑석동 103-1 번지 일대	001	흑석재정비촉진지구 1 구역 주택재개발사업	2006	- 2009 : Création du comité pour l'impulsion du	Négative (incertitude du

	(Heukseok-*dong* 103-1 et de ses environs)		(Redéveloppement urbain de la zone 1 dans le secteur de la promotion du renouvellement urbain de Heukseok)		projet	projet)
송파구 (Songpa-*gu*)	가락동 479 번지 일대 (Garak-*dong* 479 et de ses environs)	003	가락시영아파트 주택재건축사업 (Reconstruction des logements de Garak siyeong apate)	2009	- 2008 : Création du comité pour l'impulsion du projet - 2003 : Création du syndicat d'habitants - 2008 : Permission du projet	Positive
중구 (Jung-*gu*)	신당 1 동 236 번지 일대 (Sindang 1-*dong* 479 et de ses environs)	001	신당 104 구역 주택재개발사업 (Redéveloppement urbain de la zone 104 de Sindang)	2009	- 2005 : Création du comité pour l'impulsion du projet	Négative (incertitude du projet)
	쌍림동 146-17 호 일대 (Ssanglim-*dong* 146-17 et de ses environs)	002	쌍림 도시환경정비사업 (Aménagement de l'environnement urbain de Ssanglim)	2009	Opération terminée	Négative
	신당 5 동 85 번지 일대 (Sindang 5-*dong* 85 et de ses environs)	001	신당 11 구역 주택재개발사업 (Redéveloppement urbain de la zone 11 de Sindang)	2009	- 2006 : Création du comité pour l'impulsion du projet - 2008 : Création du syndicat d'habitants	Négative (projet assez avancé)

					- 2012 : Permission du projet	
도봉구 (Dobong-*gu*)	도봉 2 동 95 번지 일대 (Dobong 2-*dong* 95 et de ses environs)	001	도봉 2 구역 주택재개발사업 (Redéveloppement urbain de la zone 2 de Dobong)	2009	- 2007 : Création du comité pour l'impulsion du projet - 2007 : Création du syndicat d'habitants - 2010 : Permission du projet	Négative (projet assez avancé)
	쌍문동 414 번지 일대 (Ssangmun-*dong* 414 et de ses environs)	001	쌍문 1 구역 주택재개발사업 (Redéveloppement urbain de la zone 1 de Ssangmun)	2009	Opération terminée	Négative
은평구 (Eunpyeong-*gu*)	응암동 675-2 번지 일대 (Eungam-*dong* 675-2 et de ses environs)	003	응암 2 구역 주택재건축사업 (Reconstruction des logements de la zone 2 de Eungam)	2009	- 2006 : Création du comité pour l'impulsion du projet	Négative (incertitude du projet)
	응암동 626-108 번지 일대 (Eungam-*dong* 626-108 et de ses environs)	003	응암 3 구역 주택재건축사업 (Reconstruction des logements de la zone 3 de Eungam)	2010	- 2010 : Création du comité pour l'impulsion du projet - 2010 : Création du syndicat d'habitants - 2012 : Permission du projet	Négative (projet assez avancé)

중랑구 **(Jungnang-*gu*)**	면목동 55-14 번지 일대 (Myeonmok-*dong* 55-14 et de ses environs)	003	면목 4 구역 주택재건축사업 (Reconstruction des logements de la zone 4 de Myeonmok)	2009	- 2006 : Création du comité pour l'impulsion du projet - 2009 : Création du syndicat d'habitants - 2010 : Permission du projet	Positive
동대문구 **(Dongdaemun-*gu*)**	답십리동 465 번지 일대 (Dapsibri-*dong* 465 et de ses environs)	003	대농-신안주택재건축사업 (Reconstruction des logements de Daenong-Sinan)	2009	- 2007 : Création du comité pour l'impulsion du projet - 2007 : Création du syndicat d'habitants	Négative (incertitude du projet)
관악구 **(Gwanak-*gu*)**	봉천동 728-57 번지 일대 (Bongcheon-*dong* 728-57 et de ses environs)	003	봉천 1-1 구역 주택재건축사업 (Reconstruction des logements de la zone 1-1de Bongcheon)	2009	- 2007 : Création du comité pour l'impulsion du projet En cours	Positive
	봉천동 1544-1 번지 일대 (Bongcheon-*dong* 1544-1 et de ses environs)	001	봉천 12-1 구역 주택재개발사업 (Redéveloppement urbain de la zone 12-1de Bongcheon)	2009	- 2008 : Création du comité pour l'impulsion du projet - 2008 : Création du syndicat d'habitants - 2009 : Permission du projet	Négative (projet assez avancé)
강남구 **(Gangnam-*gu*)**	논현동 276 번지 (Nonhyeon-*dong* 276)	003	논현 경복아파트 주택재건축사업 (Reconstruction des logements de Nonhyeon gyeongbok apate)		- 2012 : Ouverture du chantier	Négative (projet trop avancé)

구로구 **(Guro-*gu*)**	구로동 429-63 번지 일대 (Guro-*dong* 429-63 et de ses environs)	003	구로 1 구역 주택재건축사업 (Reconstruction des logements de la zone 1 de Guro)	2010	- 2007 : Création du comité pour l'impulsion du projet	Négative (incertitude du projet)

ANNEXE 2

Grille d’analyse détaillée des terrains envisageables

1. Des terrains français envisageables

1-1. Cinq terrains envisageables (triés lors de la première étape du choix)

Commune(s) et opération	Identification du site et Poursuite du processus de RU	Dispositifs de participation	Commentaire
Colombes (92) **Colombes - Europe Ile Marante, Petit Colombe, Bouviers Fossé Jean** (296)	<u>Nouvelle phase du quartier de Fossé Jean/Bouviers concerné dans le cadre de l'avenant signé en 2012</u> - Règle de « 1 pour 1 », 1 reconstruit pour 1 détruit de logement social - En cours de l'étude - En cours de relogement des habitants de 2 immeubles, 35 rue michelet et 199-207 avenue Stalingrad, prévu en 2013 - Après le relogement, Démolition de 2 immeubles - Reconstruction 100 logements (30 sur le site et 70 sur partout de la ville	- Enquêtes sociales et réunions publiques depuis 2004 - Ateliers urbains de travail en 2005 - Conseils de quartier - Conseil consultatif local de vie associative - Réunions de concertation et d'information organisées par les bailleurs sociaux	- Lancement de nouvelle phase 2012-2018 du quartier de Fossé Jean/Bouviers grâce à la signature de l'avenant en 2012 - Peu d'information sur le point d'étape à cause de l'opération peu avancée **- Copropriété**
Nanterre (92) **Nanterre – Université** (642)	- 3400 logements répartis sur 3 cités, Marcelin Berthelot, Anatole France et Provinces françaises - PRUS lié au projet Seine-Arche prévu en 2018 **<u>Processus d'opération</u>**	<u>Mis en place par la ville</u> - Conseil de quartier - Ateliers thématiques - Réunion en pied	- 1ère tranche du PRUS de la cité Provinces françaises - Projet beaucoup avancé - Opérations pour 2 autres cité

	- Phase études : 2008 – 2012 - Phase travaux : 2012 -2018 - Démolition 9 et 10 allée Bourgogne en 2012 - Démolition de l'immeuble allée d'Alsace en fin 2013 - Démolition de 187 logements, réhabilitation de 488 logements et construction neuve de 390 logements	d'immeuble et visite en marchant - Réunion de concertation - Centre social, La traverse - Espace Info Projet (exposition permanente)	n'est pas encore annoncées - Achèvement prévu en 2018 avec le projet de Seine-Arche **- Copropriété**
Noisy-le-Grand (93) **Noisy-le-Grand - Pavé Neuf - Champy - Hauts Batons** (340)	- Opération concernant 2 secteurs, le Pavé neuf et le Champy (Hauts Bâtons/Butte verte) - le Pavé neuf : Requalification du quartier, pas d'opération lourde - le Champy : Opération de démolition/reconstruction du site Château de France et du Foyer de travailleurs migrants **<u>Site Hauts Bâtons (cité Château de France)</u>** - Relogement fait pour la démolition (46 logements) de 1ère tranche en 2013 - Construction neuve de 128 logements sur terrain libre entre 2014-2015 - Démolition de la tranche 2 (32 logements) et aménagement des espaces extérieurs en 2016	- Enquêtes et réunions publics - Conseil consultatif de quartier - Permanences des maires adjoints de quartier	- Projet assez avancé - Il reste une opération démolition/reconstruction, mais pas grande (démolition de 32 logements) - Plupart des projets à venir sont des aménagements des espaces publics et extérieurs **- Copropriété**
Bobigny, Pantin (93)	- Secteur RU, y compris 3 quartiers, Jean-Grémillon, Pont-de-Pierre et l'Etoile.	<u>Passion de la ville pour la démocratie participative</u>	- Opération dans le quartier de l'Etoile durée de 2012-2017

Bobigny - Grand Quadrilatère (521) (pour le quartier de l'Etoile)	- Au quartier Jean-Grémillon, démolition de bâtiment 7 en 2007 et réhabilitation d'autres (14 sur 15 bâtis) en cours - Au quartier Pont-de-Pierre, nouvelle étude en cours **<u>Nouveau projet pour l'Etoile</u>** - Nouvelle construction (40 logements) à rue Odessa entre 2012-2014 - Relogement des bâtis B et C entre 2014-2015 - Réhabilitation des bâtis B et C entre 2015-2016 - Relogement des bâtis G et A en 2016 - Réhabilitation du bâti A entre 2016-2017 - Relogement des bâtis E et F en 2017 - Démolition des bâtis G, E et F après fin de relogement - Reconstruction sur l'emprise des bâtis G, E et F	Temps fort de concertation entre 1998 – 2007 - les Assises de la ville et réunions publiques - les Collectifs locaux d'initiatives citoyennes - Consult'action (Enquête publique) - Ateliers d'urbanisme (cas du quartier Karl Marx) - Permanences techniques d'Emmaüs habitat	- Début de l'opération - Volonté impressionnante de la ville de Bobigny pour la démocratie participative - Situation conflictuelle provenant du classement de la cité au patrimoine **- Logements sociaux**
Créteil (94) **Créteil - Palais, Sablières** (674)	**<u>Quartier Petit pré - Sablières</u>** - Le « Petit pré » au nord-ouest (4 immeubles, soit 82 logements) ; - Les « Sablières » au sud-est (2 immeubles, soit 180 logements). **<u>Processus d'opération</u>** - Signature de la convention : le 7 octobre 2011. - Relogement des ménages : 2011 - mi 2013.	Mise en place par la ville et bailleur social, Valophis Habitat - Réflexion du « Quartier numérique » par la nouvelle technologie de l'internet (système informatique et	- Une opération lourde : Démolition-reconstruction comme Table rase - Opération claire pour analyser - Nouvel outil de participation - Durée d'opération conforme à ma recherche prévisionnelle - Démolition effectuée pour la

	- Fin de la démolition des bâtiments Petit-pré : 1er semestre 2012. - Livraison des 121 logements sociaux : fin du 2e semestre 2013. - Fin de la démolition des bâtiments Sablières et du centre social : fin du 1er semestre 2014. - Livraison des voiries, des logements en accession à la propriété, de la résidence universitaire et des bureaux : 2014 - 2015.	géographique) - Comité de quartier n°7 : Chenevier – Déménitroux - Assises de la ville - Réunion permanente de concertation - Centre social de Petit pré – Sablières (espace d'accueil)	partie Sablières **- Logements sociaux**

1-2. Un terrain ajouté (site inscrit dans le cadre du NPNRU)

Commune(s) et opération	Identification du site et Poursuite du processus de RU	Dispositifs de participation	Commentaire
Montreuil (93) La Noue-Clos-Français	<u>Point d'étape de l'étude</u> - Recueil des avis et proposition sur le schéma d'aménagement entre 2010-2011 - Réunions publiques depuis 2011 - Concertation et information des habitants durant la 1ère phase entre fin 2013 – 2014/2015	- Ouverture de la « Concertation en ligne » dans le site internet de la ville - Revue locale en BD	- Attente de la signature de convention ANRU II - Copropriété

2. Des terrains coréens envisageables

2-1. Cinq terrains envisageables (triés lors de la première étape du choix)

arrondissement et Opération	Identification du site et Poursuite du processus de RU	Dispositifs de participation	Commentaire
강동구 (Gangdong-*gu*) 고덕주공 7 단지 주택재건축사업 (Reconstruction des logements du *danji* nº 7 de KNHC de Godeok)	- Surface : 331,651m^2 Pour la reconstruction des logements - Désignation de la zone de la reconstruction en 2010 - Autorisation de la création du syndicat en 2010 - Permission de l'exécution de l'opération en 2011 - Demande de la modification de l'opération en 2014	<u>Mis en place par l'administration</u> - Concertation - Enquête publique <u>Mis en place par les habitants</u> - Réunion des habitants par le syndicat	- Première phase d'opération presque finie - Bien tôt, reprendre l'opération pour le déménagement des habitants **- Composition des propriétaires**
서대문구 **(Seodaemun-*gu*)** 북아현 재정비촉진지구 2 구역 주택재개발사업 (Redéveloppement des logements	- Surface : 120,055m^2 pour le redéveloppement des logements - Désignation de la zone de l'opération Newtown en 2005 - Désignation de la zone de la promotion de réaménagement en 2006	<u>Mis en place par l'administration</u> - Ouverture des informations aux publics	- au cours de la révision sur l'opération Newtown - Pour instant, opération interrompue - Pas d'affirmation pour le recommencement

de la zone 2 de la promotion de réaménagement de Bukahyeon)	- Autorisation du montage du syndicat en 2009 - Permission de l'exécution de l'opération en 2009		d'opération
송파구 **(Songpa-*gu*)** 가락시영아파트 주택재건축사업 (Reconstruction des logements de Garak siyeong *apate*)	- Surface : 405,782m^2 Pour la reconstruction des logements - Autorisation du montage du syndicat en 2003 - Désignation de la zone de la reconstruction en 2006 - Permission de l'exécution de l'opération en 2008 - Autorisation de la modification de l'opération en 2013 - Autorisation de la gestion du lotissement des logements en 2015	- Enquêtes publiques - Concertation - Réunion des habitants	- Projet assez avancé - Commencement du déménagement des habitants - Il reste une opération démolition/reconstruction - Possibilité du choix pour le terrain d'étude **- Copropriété**
중랑구 **(Jungnang-*gu*)** 면목 4 구역 주택재건축사업 (Reconstruction des logements de la zone de Myeonmok 4)	- Surface : 14,916m^2 pour la reconstruction des logements - Autorisation du montage du syndicat en 2009 - Désignation de la zone de la reconstruction en 2010		- Interruption de l'opération

관악구 **(Gwanak-*gu*)** 봉천 1-1 구역 주택재건축사업 (Reconstruction des logements de la zone de Bongcheon 1-1)	- Surface : 34,142m^2 pour la reconstruction des logements - Désignation de la zone de la reconstruction en 2009 - Autorisation du montage du syndicat en 2010 - Annulation de l'autorisation du montage du syndicat en 2013 - En cours de la redemande du montage du syndicat		- Interruption de l'opération - Incertitude de la reprise de l'opération

2-2. Un terrain ajouté (site pilote de régénération urbaine)

arrondissement et Opération	Identification du site et Poursuite du processus de RU	Dispositifs de participation	Commentaire
종로구 **(Jongno-*gu*)** 창신, 숭인 도시재생 선도지역	- Désignation du secteur de *New town* en 2007 - Annulation de projet de *New town* en 2013 - Etablissement de la loi spéciale de régénération urbaine en 2013 - Désignation du secteur pilote de la régénération	- Centre de régénération urbaine - Comité des habitants - Lieu d'apprentissage du quartier	

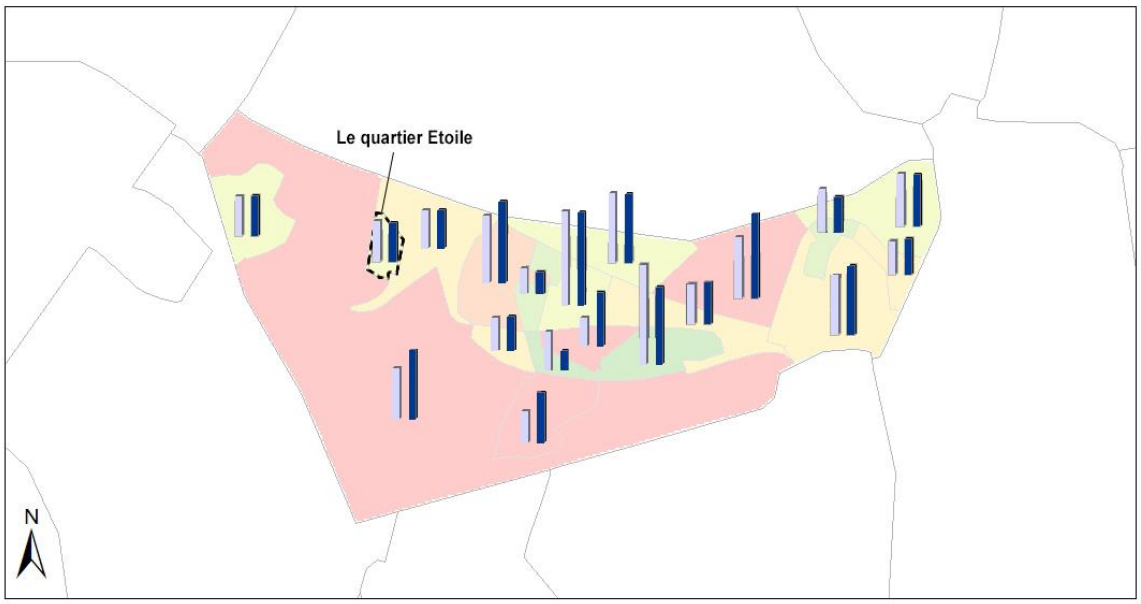
(Régénération urbaine du secteur pilote de Changsin-Sungin)	urbaine en 2014	- Projet de concours des habitants	

ANNEXE 3

Cartographie de données statistiques concernant les quatre terrains d'étude

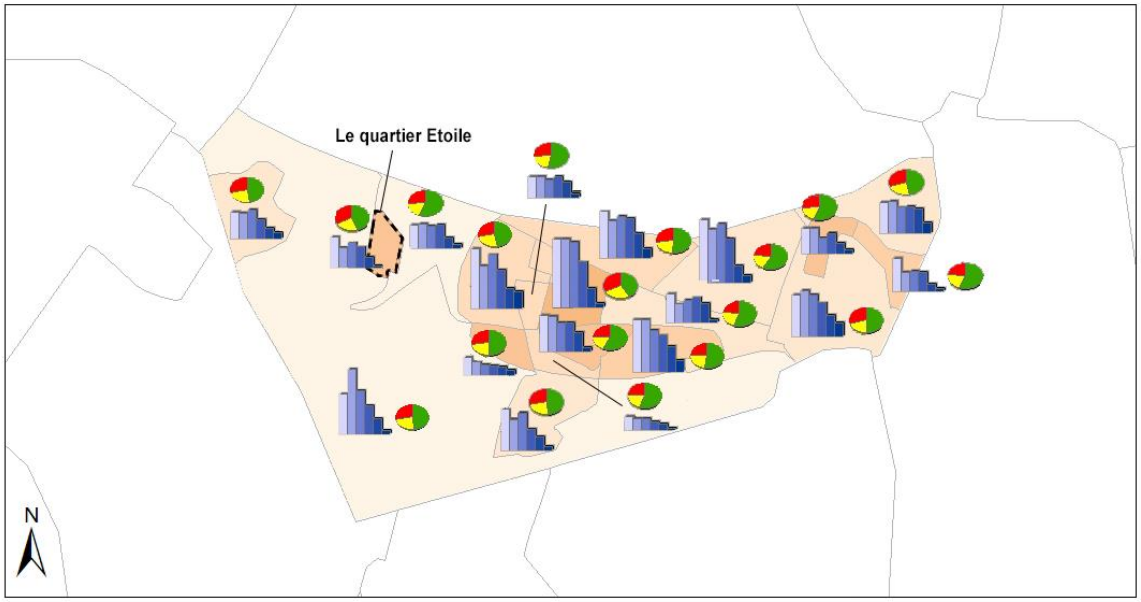
1. Profil socio-démographique de la ville de Bobigny

1-1. Évolution démographique

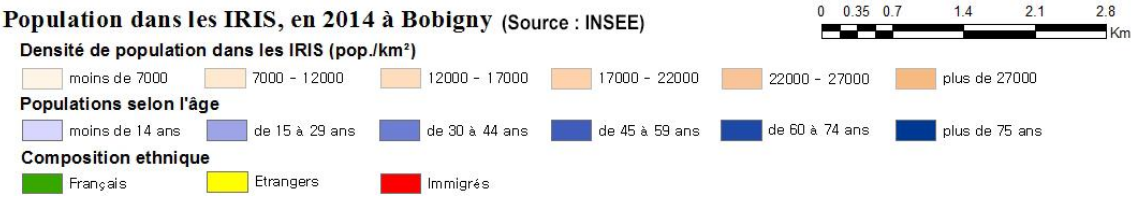


Evolutions démographiques dans les IRIS, entre 2006 et 2014 à Bobigny (Source : INSEE)

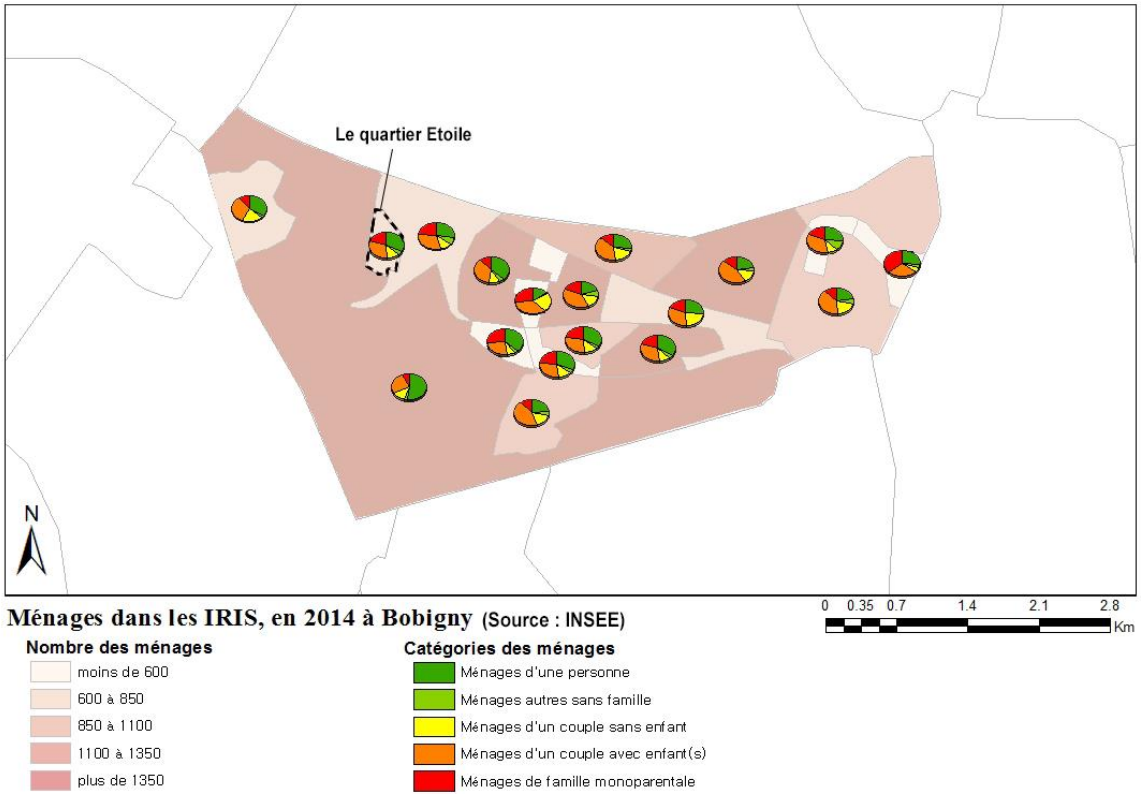
1-2. Composition de la population



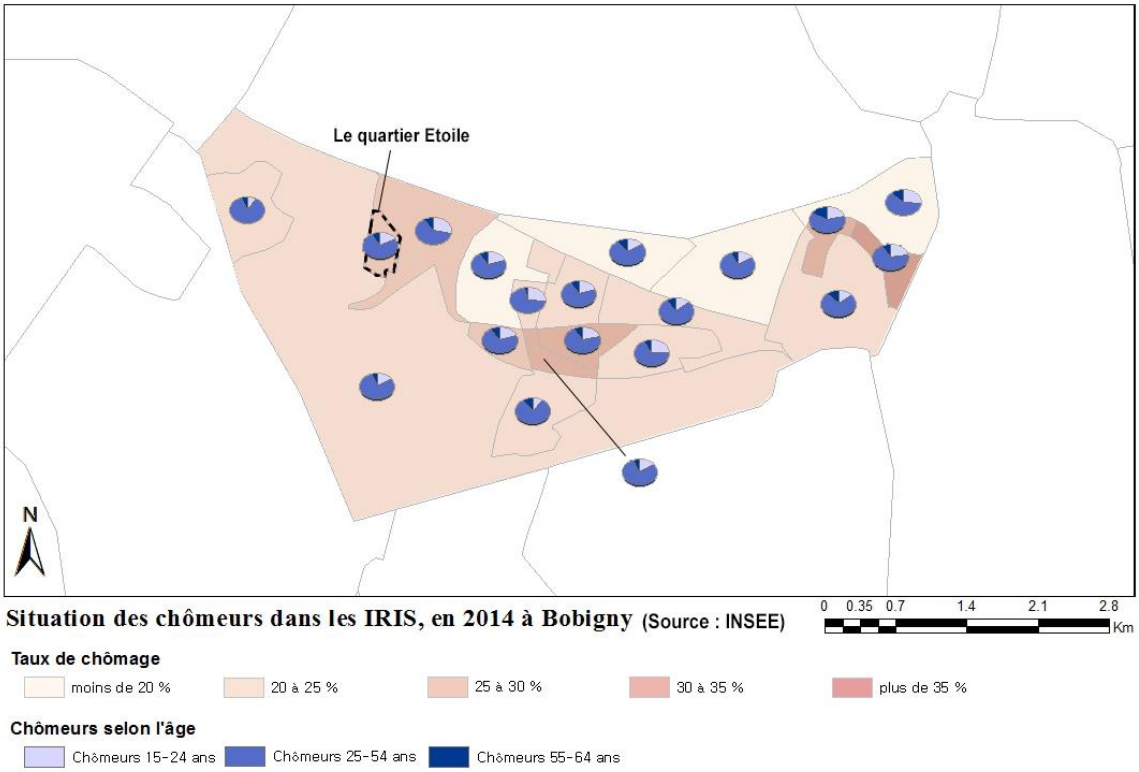
Population dans les IRIS, en 2014 à Bobigny (Source : INSEE)



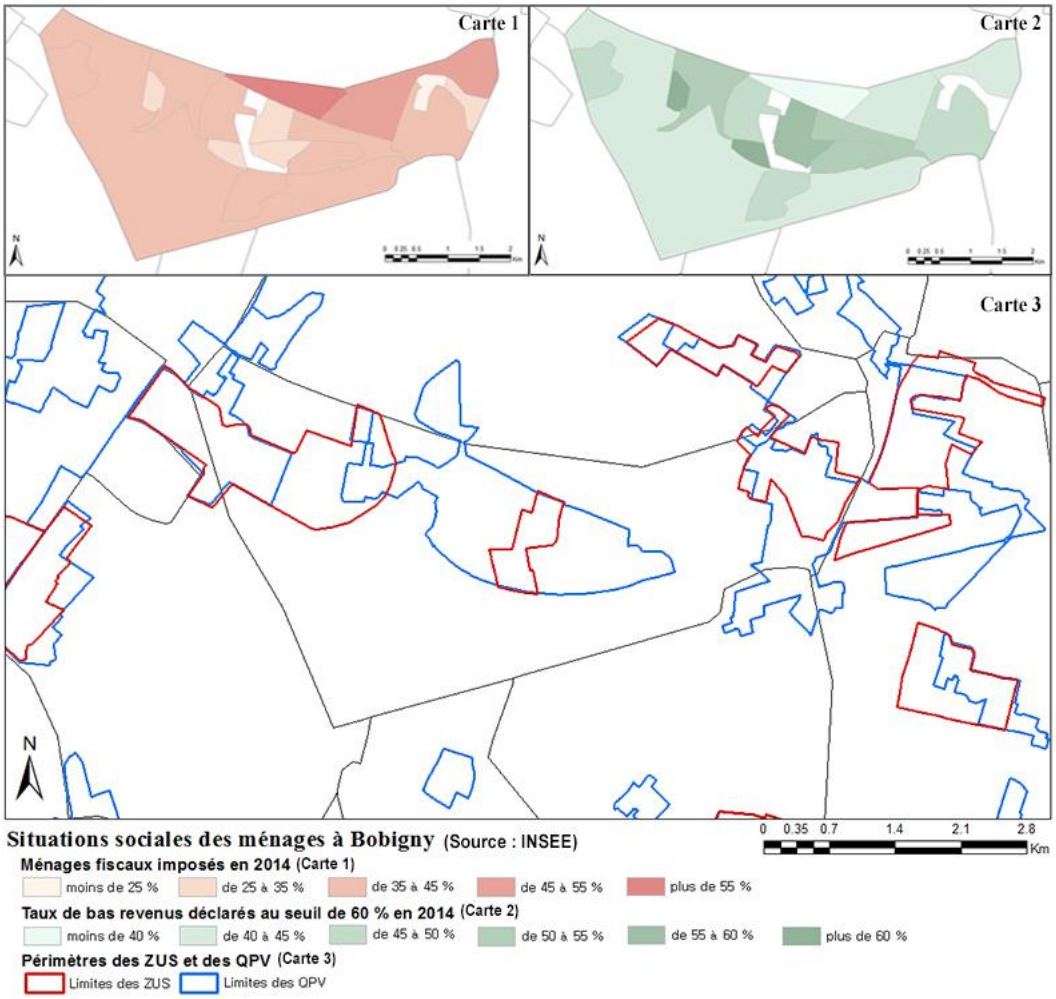
1-3. Composition des ménages



1-4. Situation de chômage

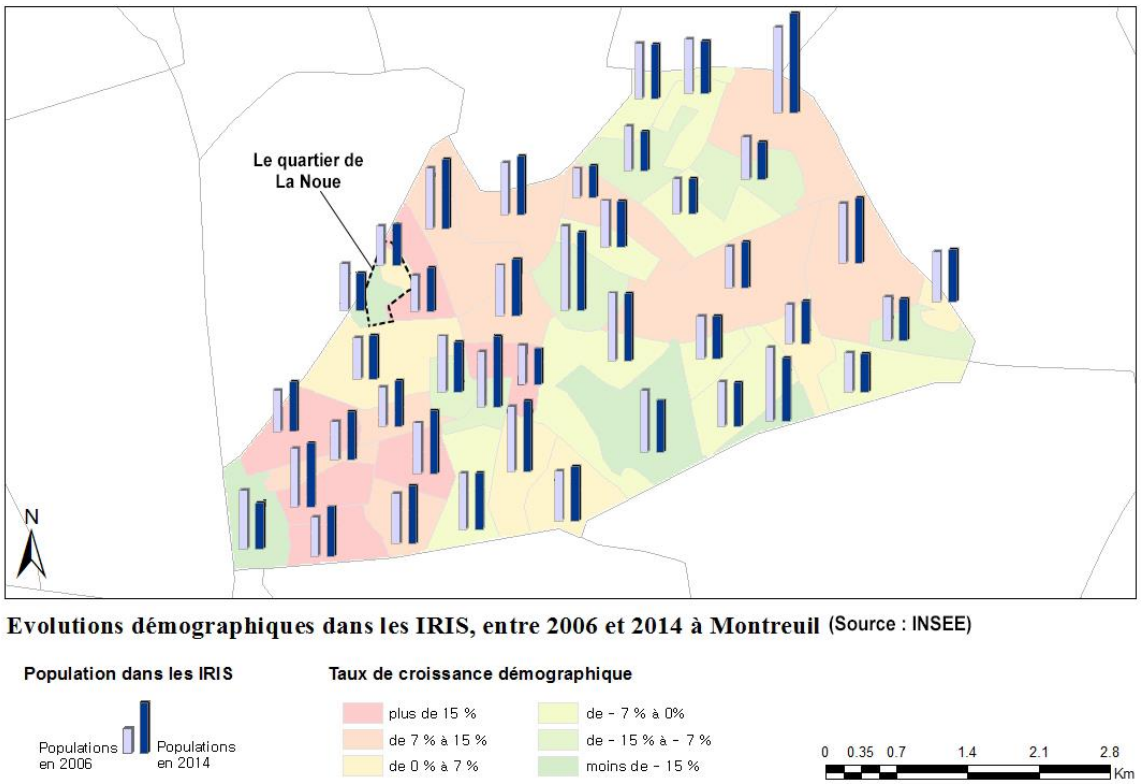


1-5. Situation sociale des ménages



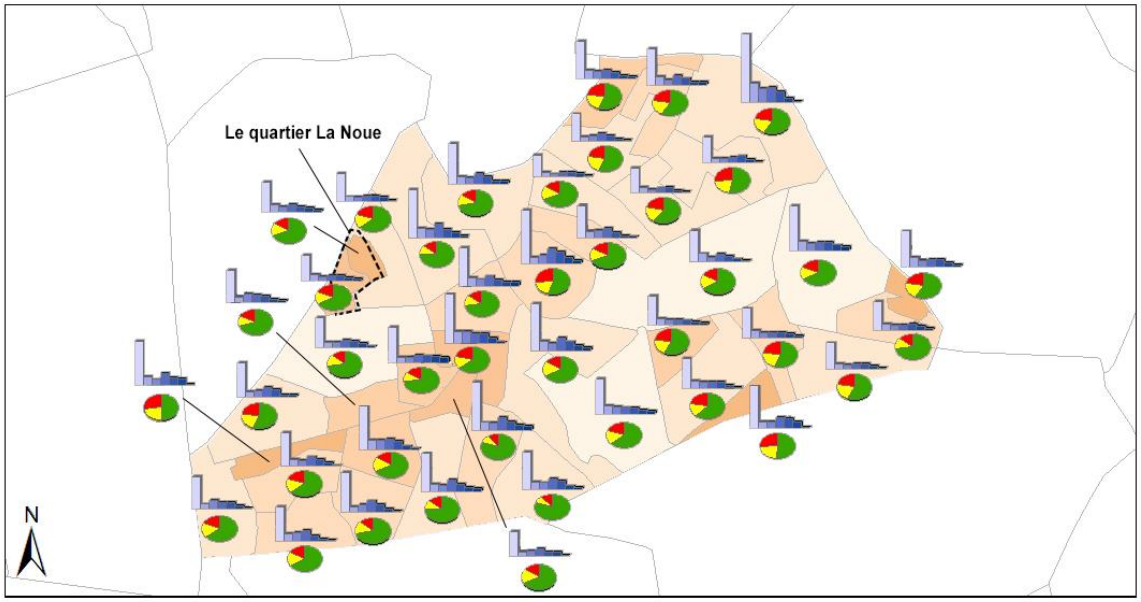
2. Profil socio-démographique de la ville de Montreuil

2-1. Évolution démographique



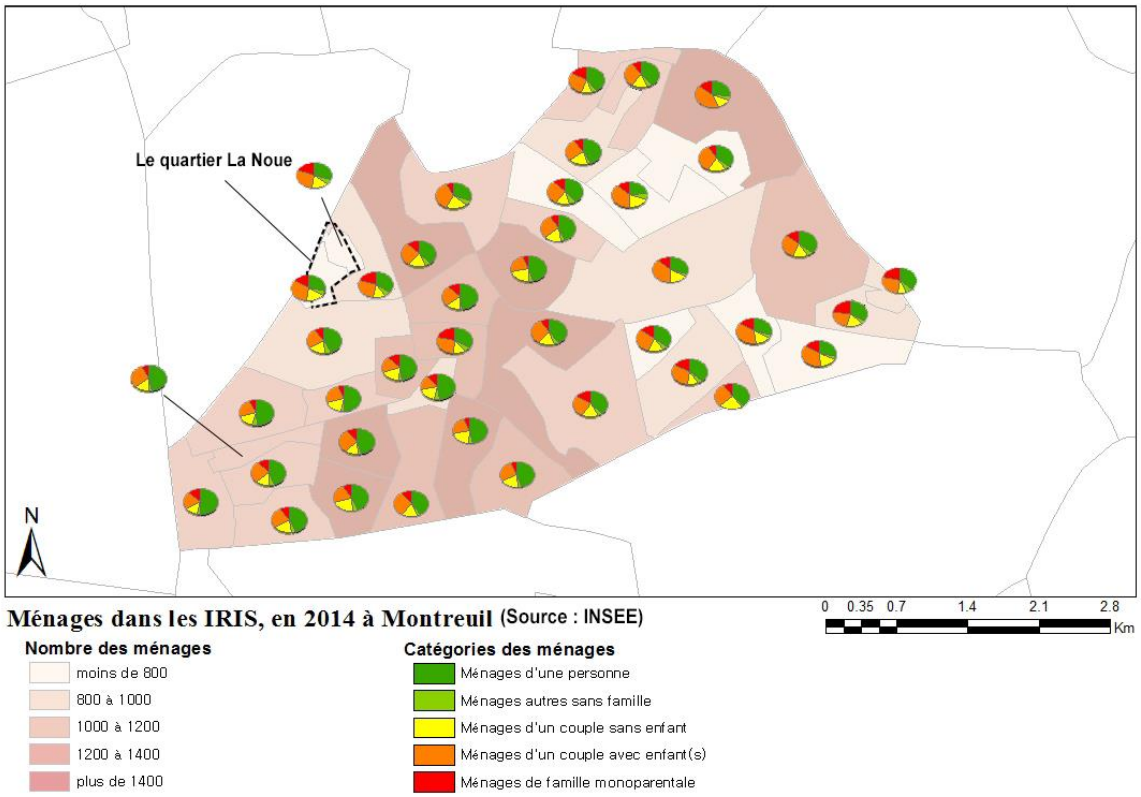
Evolutions démographiques dans les IRIS, entre 2006 et 2014 à Montreuil (Source : INSEE)

2-2. Composition de la population

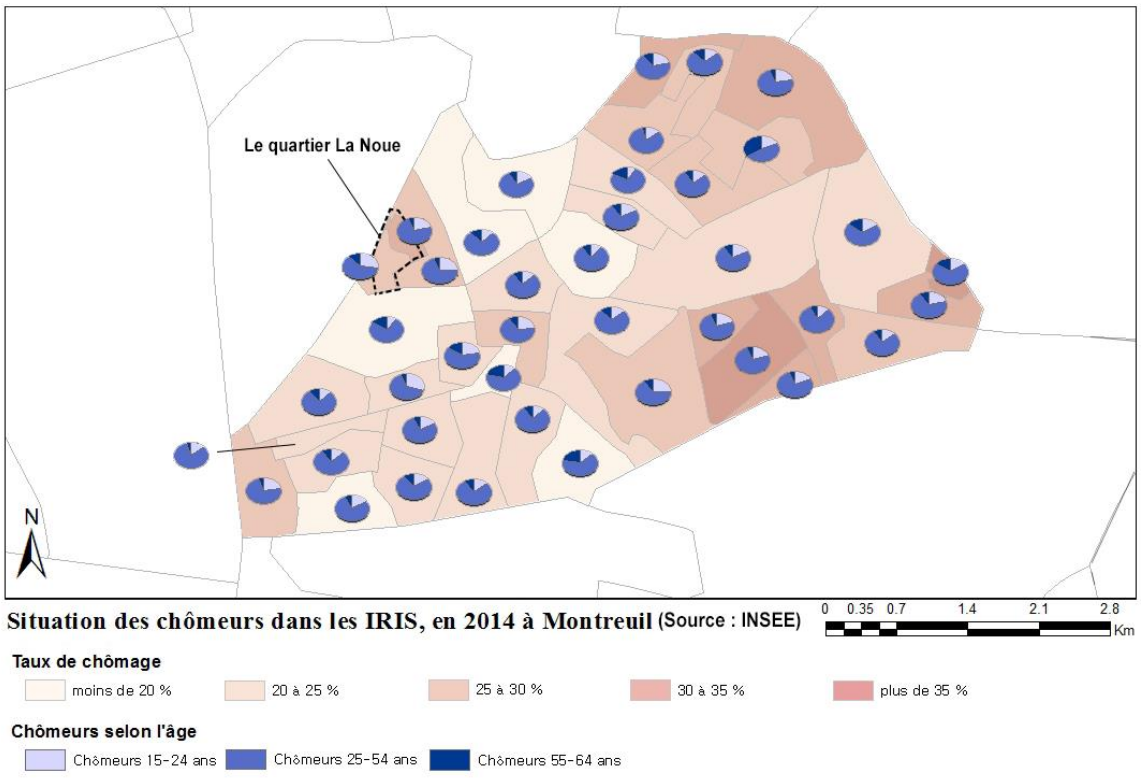


Population dans les IRIS, en 2014 à Montreuil (Source : INSEE)

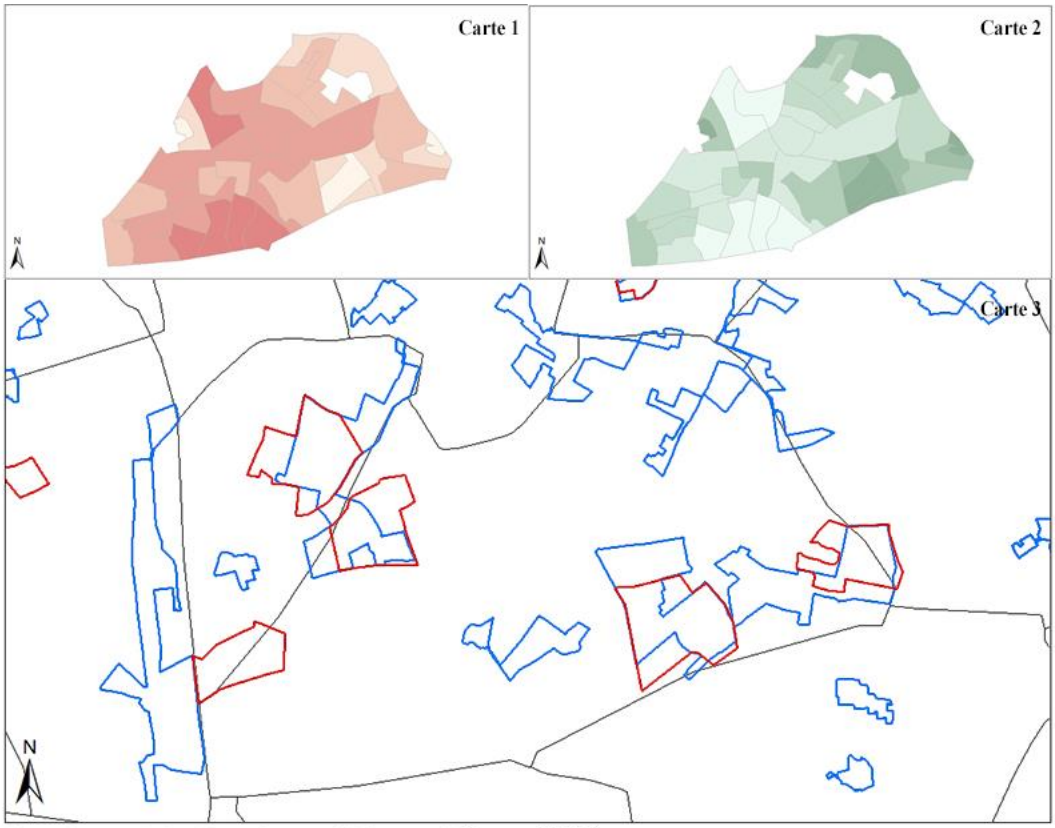
2-3. Composition des ménages



2-4. Situation de chômage



2-5. Situation sociale des ménages



Situations sociales des ménages à Montreuil (Source : INSEE)

0 0.35 0.7 1.4 2.1 2.8 Km

Ménages fiscaux imposés en 2014 (Carte 1)

moins de 40 % | de 40 à 50 % | de 50 à 60 % | de 60 à 70 % | plus de 70 %

Taux de bas revenus déclarés au seuil de 60 % en 2014 (Carte 2)

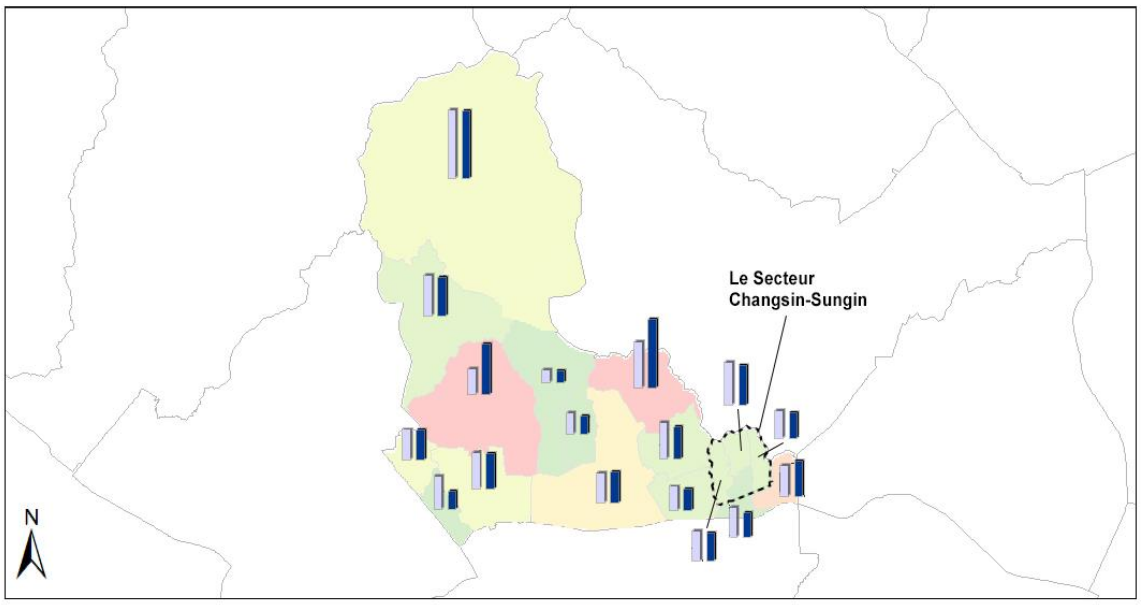
moins de 24 % | de 24 à 31 % | de 31 à 38 % | de 38 à 45 % | de 45 à 52 % | plus de 52 %

Périmètres des ZUS et des QPV (Carte 3)

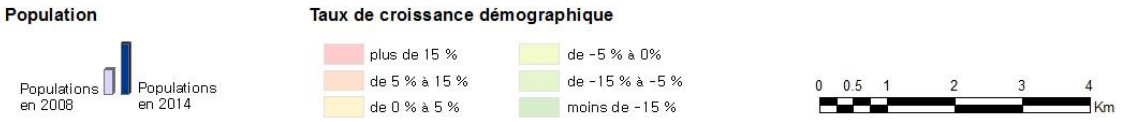
Limites des ZUS | Limites des QPV

3. Profil socio-démographique de Jongno-*gu*

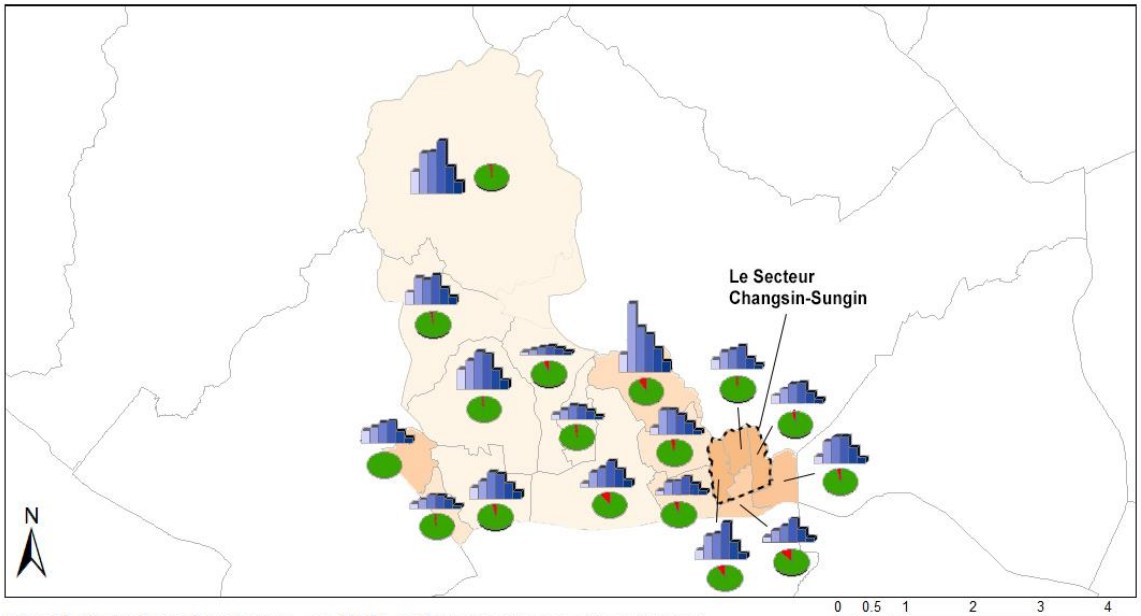
3-1. Évolution démographique



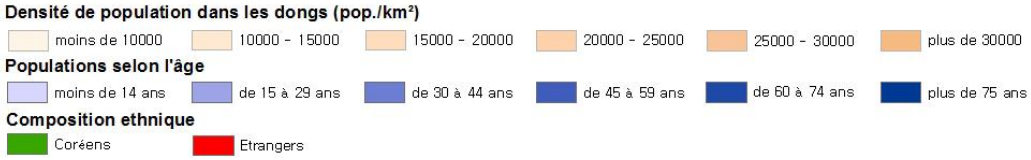
Evolutions démographiques dans les dongs, entre 2008 et 2014 à Jongno (Source : Seoul Statics)



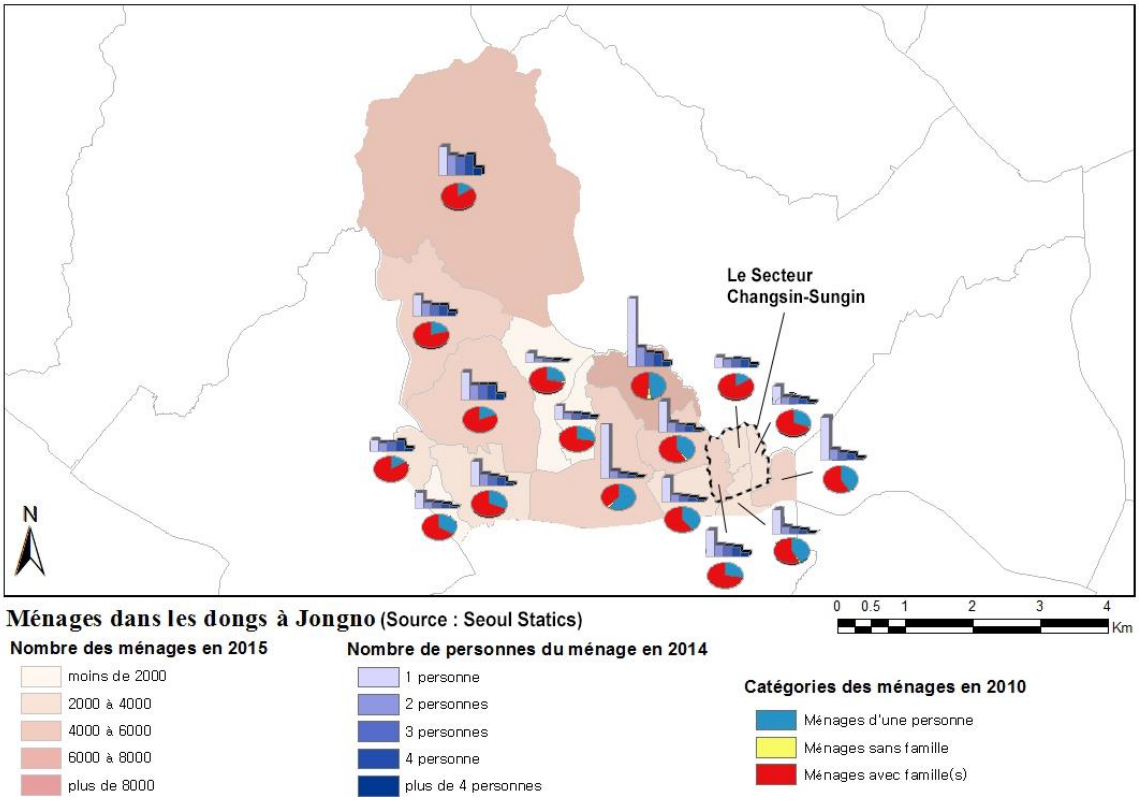
3-2. Composition de la population



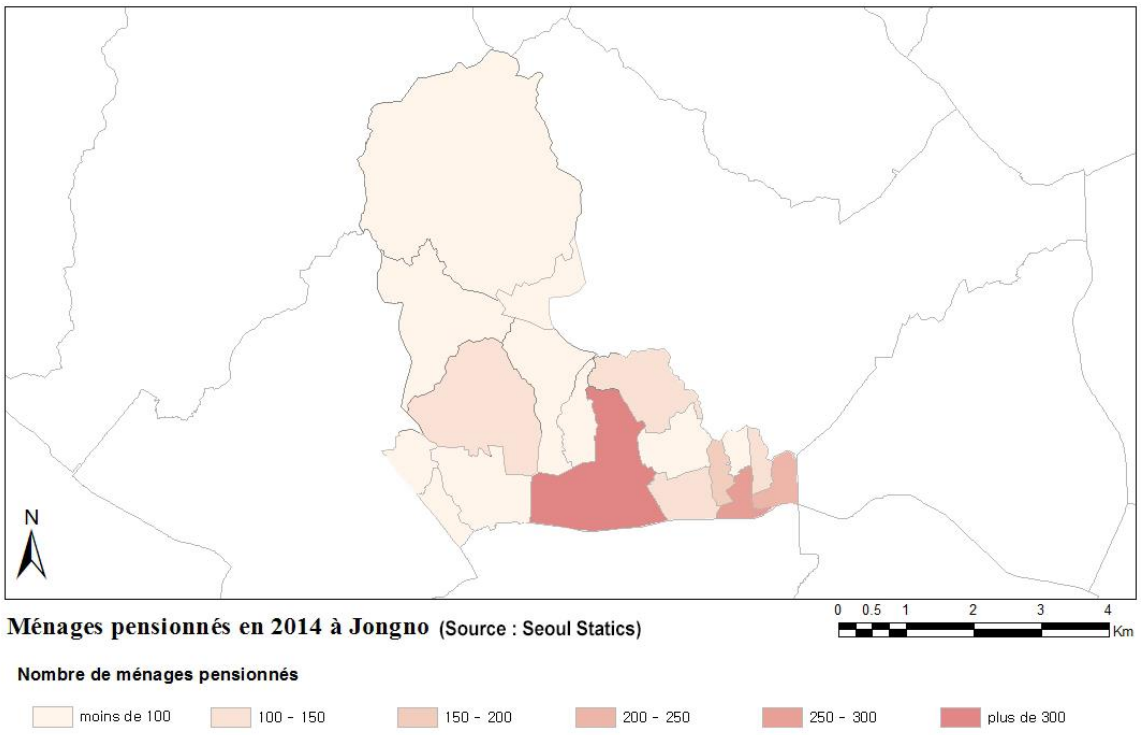
Population dans les dongs, en 2014 à Jongno (Source : Seoul Statics)



3-3. Composition des ménages

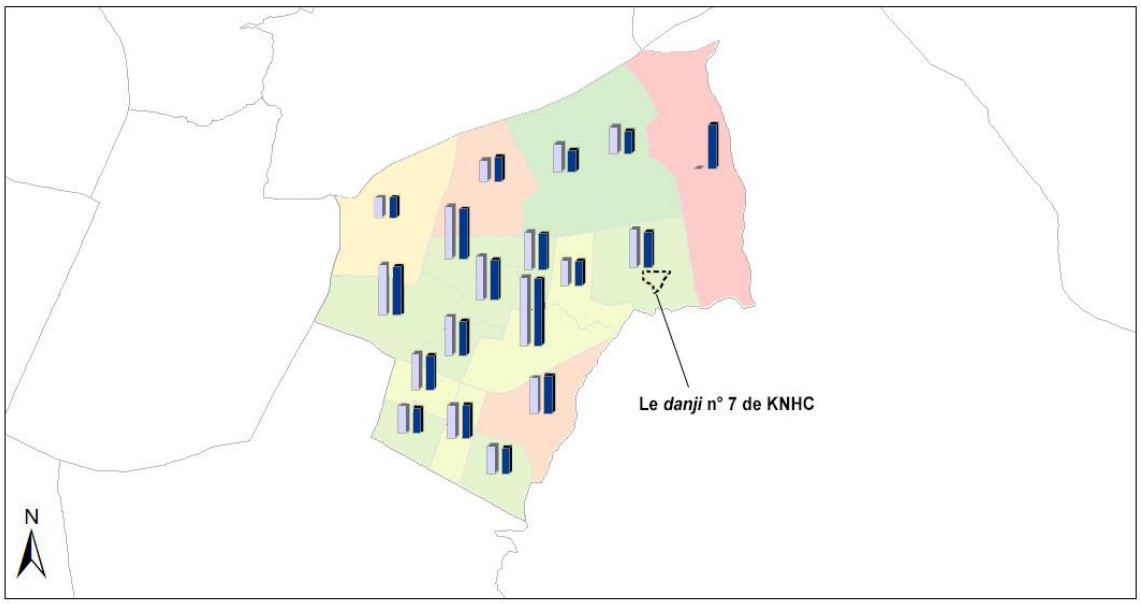


3-4. Ménages pensionnés

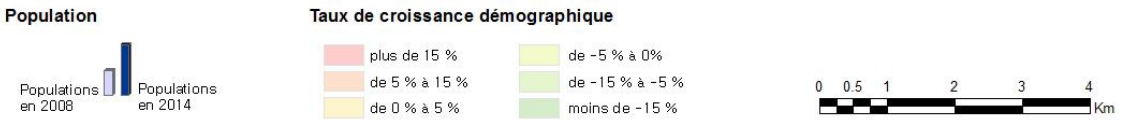


4. Profil socio-démographique de Gangdong-*gu*

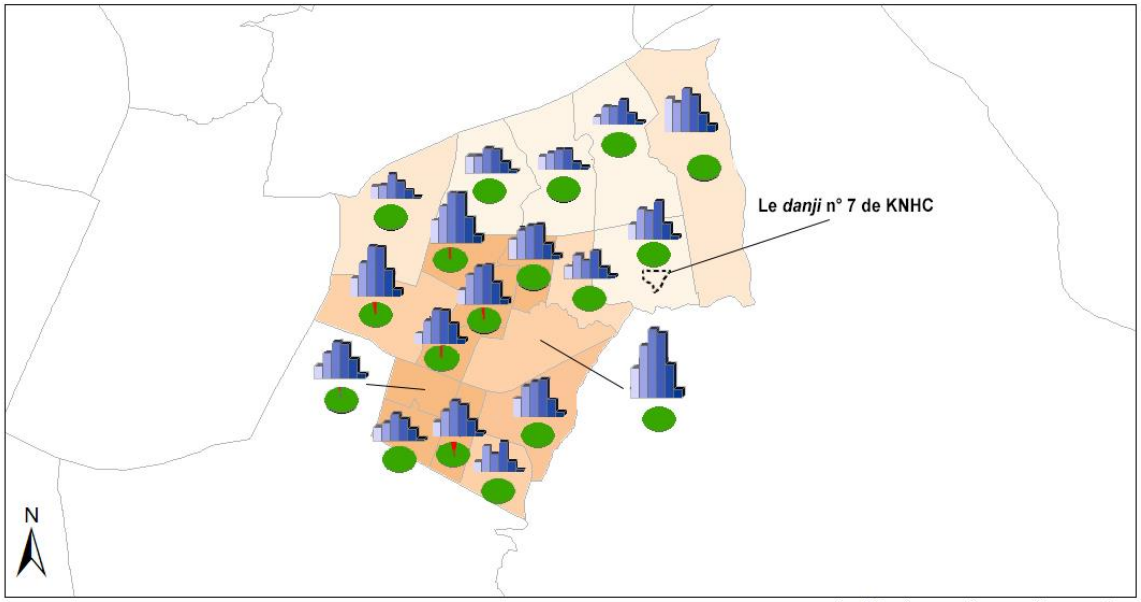
4-1. Évolution démographique



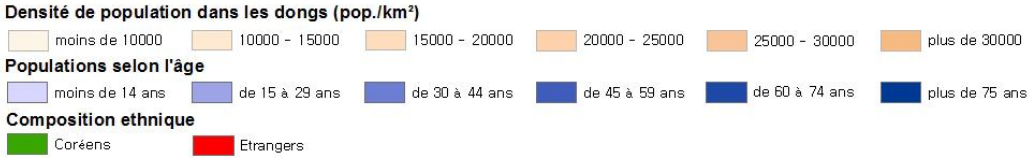
Evolutions démographiques dans les dongs, entre 2008 et 2014 à Gangdong (Source : Seoul Statics)



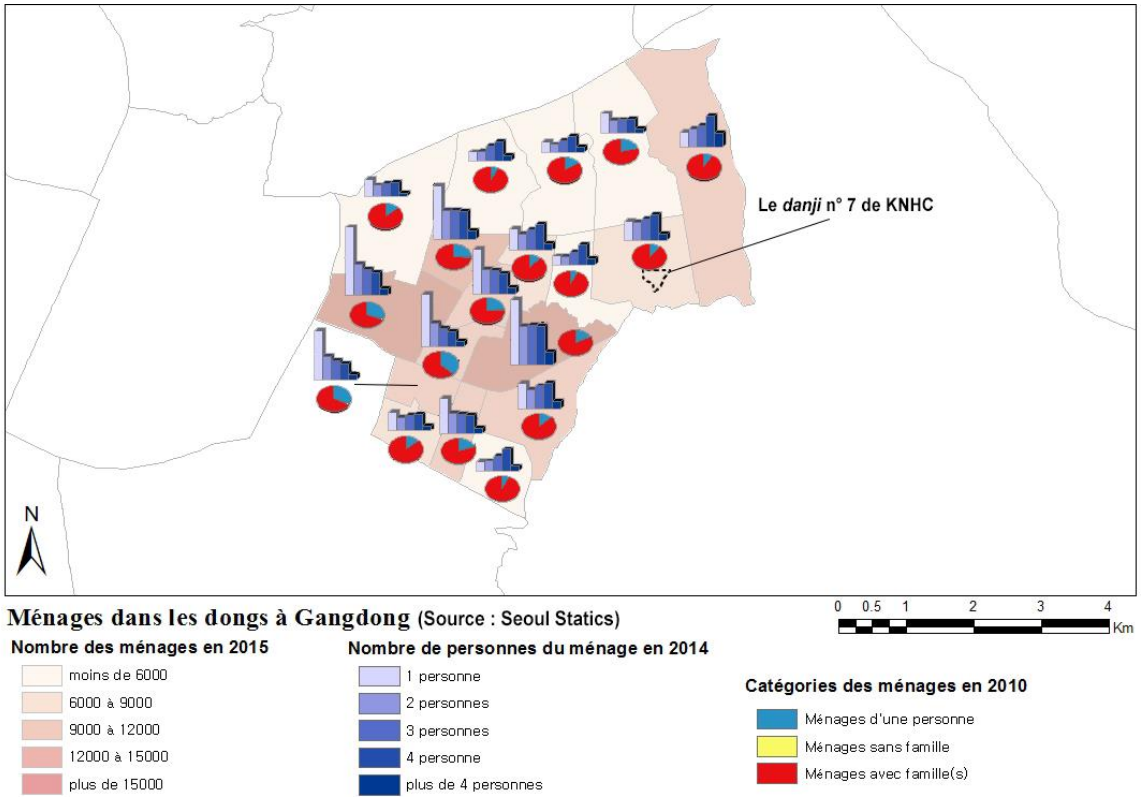
4-2. Composition de la population



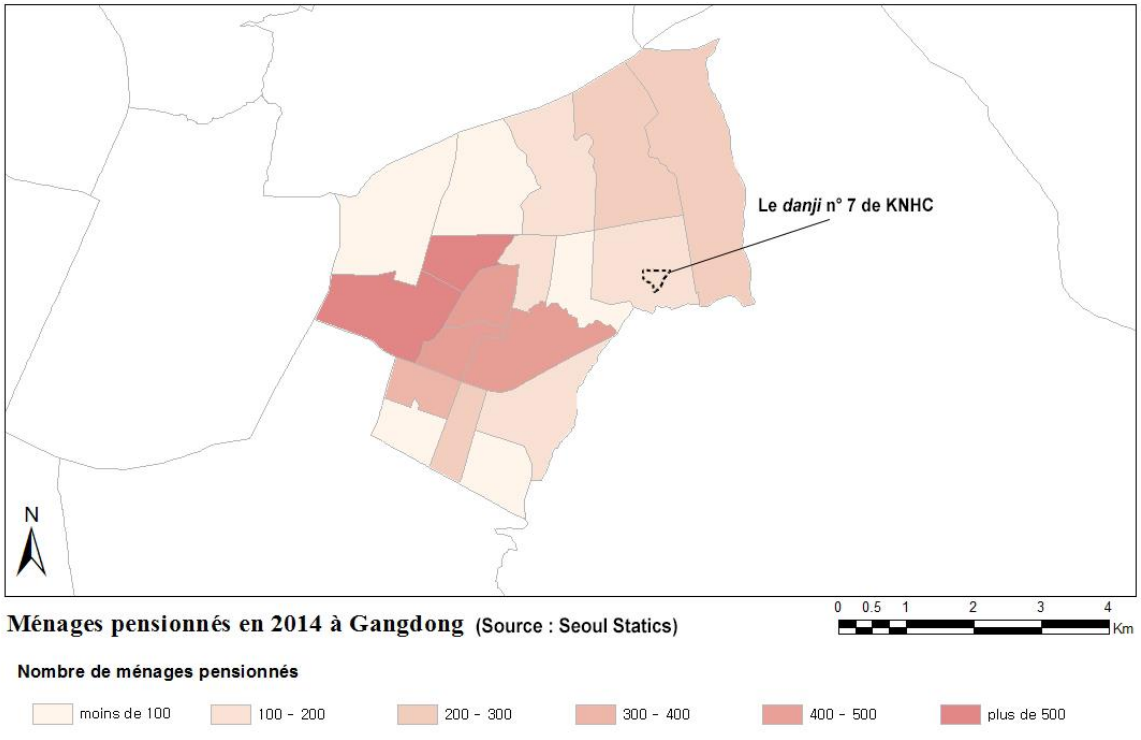
Population dans les dongs, en 2014 à Gangdong (Source : Seoul Statics)



4-3. Composition des ménages

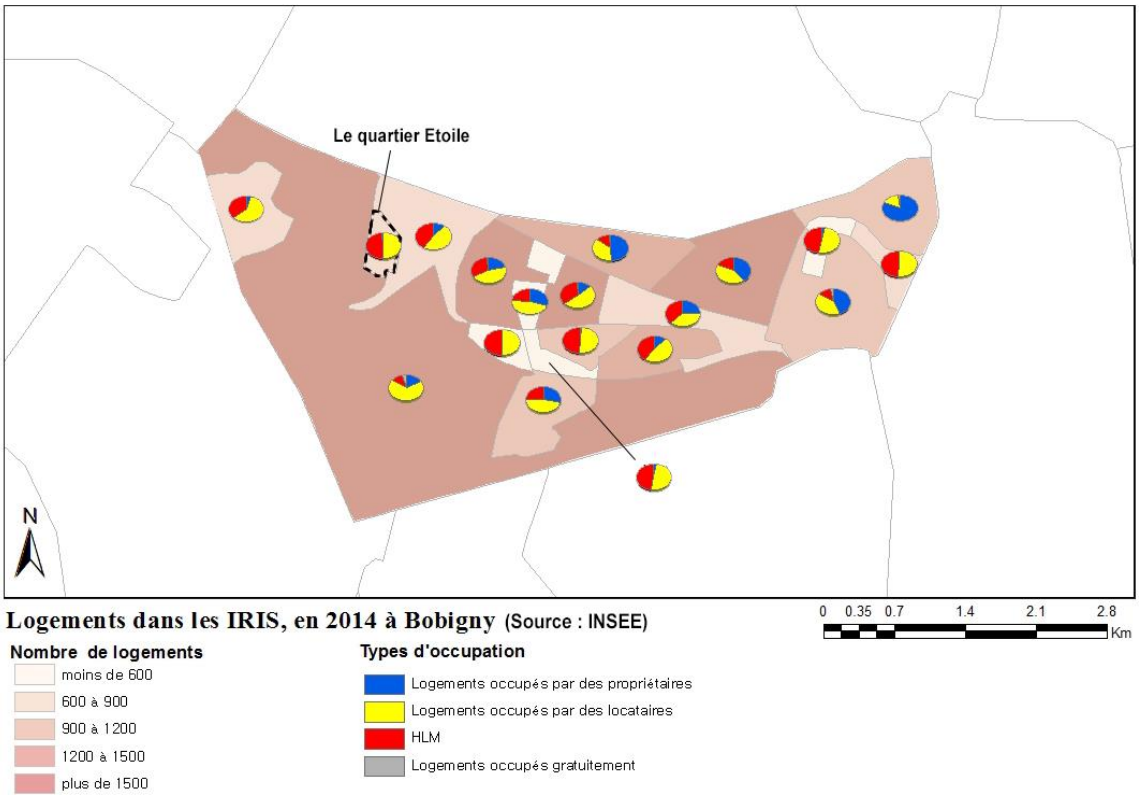


4-4. Ménages pensionnés

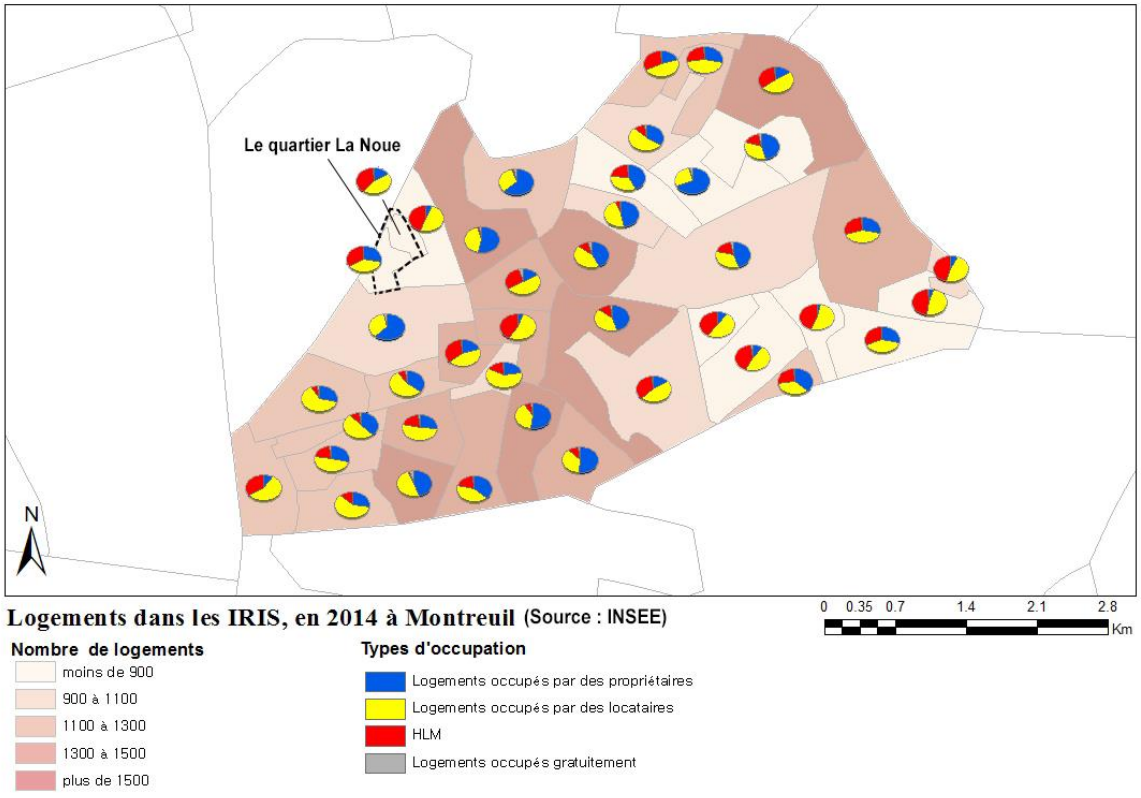


5. Informations sur les logements dans chacun des terrains

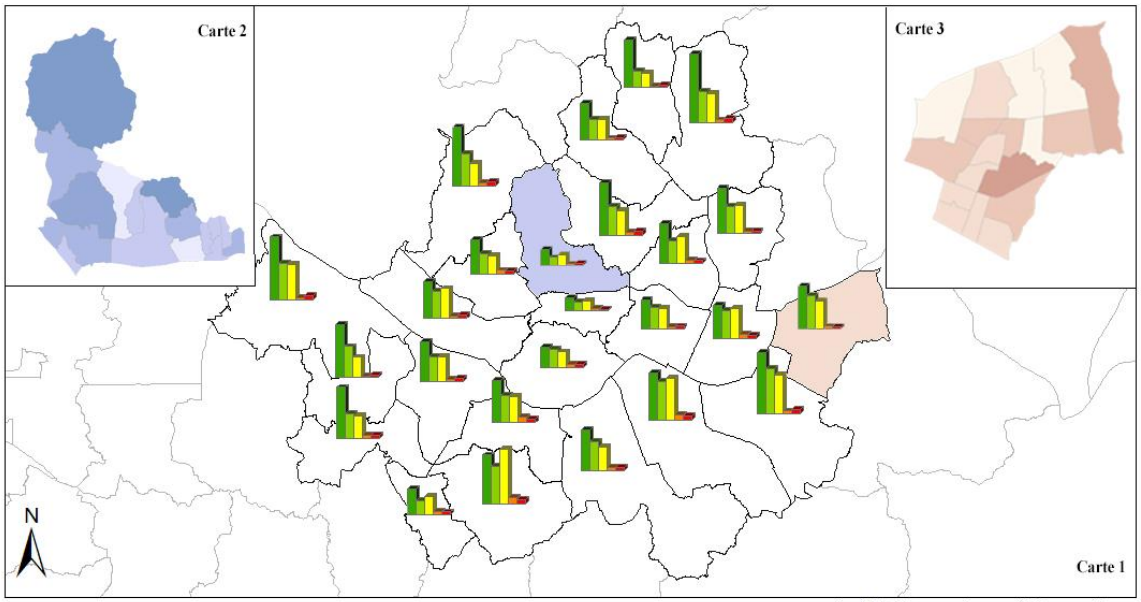
5-1. Logements à Bobigny



5-2. Logements à Montreuil



5-3. Logements à Séoul



Logements en 2015 à Séoul (Source : Seoul Statics)

0 1.75 3.5 7 10.5 14
Km

Types d'occupation (Carte 1)
- Logements occupés par des propriétaires
- Jeonse
- Logements occupés par des locataires avec cautic
- Logements occupés par des locataires sans cautic
- Logements occupés gratuitement

Nombre de logements à Jongno (Carte 2)
- moins de 1500
- 1500 à 2500
- 2500 à 3500
- 3500 à 4500
- plus de 4500

Nombre de logements à Gangdong (Carte 3)
- moins de 5000
- 5000 à 7000
- 7000 à 9000
- 9000 à 11000
- plus de 11000

ANNEXE 4

Construction des guides d’entretien

1. Structure de la guide d'entretien

Thèmes du guide d'entretien	Relances verbales
Présentation de l'enquêté :	
1.1 pour les fonctionnaires	1.1 Pouvez-vous présenter votre travail et/ou votre mission dans le cadre du projet de rénovation urbaine ?
1.2 Pour les habitants	1.2 Pouvez-vous vous présenter et me parler de votre histoire dans ce quartier ?
1.3 Présentation d'un établissement (Pour les architectes, urbanistes, paysagistes, experts de concertation, etc.)	1.3 Pouvez-vous présenter votre établissement (ou agence) et sa fonction dans ce projet de rénovation urbaine ?
Sur la rénovation urbaine	
Aspects généraux (professionnels) :	
2.1 Projet et objectif	2.1 Pouvez-vous me décrire ce projet de rénovation et ses objectifs ?
2.2 Évolution dans le PNRU	2.2 Dans le cadre du PNRU, comment a-t-il évolué jusqu'à maintenant ?
2.3 Décision du projet	2.3 Comment le processus décisionnel se passe-t-il pour le projet de rénovation urbaine ?
Habitants face au projet :	
3.1 Avis sur la rénovation urbaine	3.1 Que pensez-vous la rénovation urbaine dans ce quartier ?
3.2 Accès aux informations	3.2 Avez-vous eu assez d'informations et de discussions sur le projet depuis le début ?
Vie locale du quartier	
Vie associative :	
4.1 Association dans le quartier	4.1 Faites-vous partie des associations ?
4.2 Histoire de l'association	4.2 Pouvez-vous raconter l'histoire de l'association et son évolution ?
4.3 Activité de l'autre association	4.3 Êtes-vous affilié à l'autre association nationale ?
Vie quotidienne :	
5.1 vie de quartier entre les gens	5.1 Pouvez-vous me dire la vie quotidienne de ce quartier, la relation et/ou la communication entre les habitants ?
5.2 Équipements sociaux	5.2 Y'a-t-il un équipement de quartier qui offre un accueil, une animation, une activité et un service à finalité sociale comme le centre social ?
Sur la démarche participative	
6. **Intérêts** de la démarche participative	6. Quel intérêt représente pour vous la démarche participative ?
Aspects organisationnels :	
7.1 Organisation de démarche	7.1 Comment la démarche participative s'organise-t-elle ?
7.2 Outils utilisés	7.2 quels outils ont été mis en place ? Pourquoi ces outils ont-ils été choisis plutôt que d'autres ? Comment fonctionnent-ils ?

7.3 Rôle de l'enquêté	7.3 Quel est votre rôle au sein de cette démarche ?
Regards des professionnels :	
8.1 Réunion pour la concertation	8.1 Combien y a-t-il en moyenne de personnes dans les réunions ? Qui se déplace : les membres du conseil de quartier, les associations, les riverains du projet, etc. ?
8.2 Implication des habitants	8.2 Comment les habitants participent-ils ? Ces propositions vous paraissent-elle raisonnable, ont-elles été prises en compte dans le projet réel ?
8.3 Relation avec d'autres acteurs	8.3 Quelles sont vos relations avec d'autres acteurs, les élus, techniciens et habitants ? Comment communiquez-vous avec eux ?
Regards des habitants :	
9.1 Évolution de concertation	9.1 Comment les concertations se sont-elles passées depuis le début de projet ?
9.2 Description de concertation	9.2 Pouvez-vous décrire le déroulement des réunions ou des ateliers de concertation ? Et lors de ces concertations, combien d'habitants y'assistaient en général ?
Difficultés :	
10.1 Difficulté de professionnels	10.1 Quels sont les difficultés que vous avez rencontrées lors des réunions ?
10.2 Difficulté d'habitants	10.2 Avez-vous certaines difficultés pour mobiliser les habitants, aussi les jeunes, à participer aux réunions ?
Résultat de cette démarche :	
11.1 Avis sur le résultat	11.1 Quels sont les résultats de la participation des habitants ?
11.2 Importance de concertation	11.2 la participation permet-elle vraiment d'améliorer le projet ?
Image du futur :	
12.1 Pour les professionnels	12.1 Quels défis restent-ils à affronter ? Quels points doivent encore être dépassés ?
12.2 Pour les habitants	12.2 Quels défis restent à affronter afin d'encourager les gens pour la participation permanente qui serait un principe de la revitalisation et du « vivre ou/et faire ensemble » dans ce quartier ?

2. Guide d'entretien en France

2-1. Avec les professionnels (techniciens et/ou responsables de chaque commune) de rénovation urbaine

- A propos du projet général de rénovation urbaine

1. Pouvez-vous présenter votre travail et/ou votre mission dans le cadre du projet de rénovation urbaine ?
2. Pouvez-vous me décrire ce projet de rénovation et ses objectifs ?
3. Dans le cadre du PNRU, comment a-t-il évolué jusqu'à maintenant ? (Phase d'engagement, phase de financement, etc.).
4. Je voudrais savoir comment le processus décisionnel se passe pour le projet de rénovation urbaine ?

- A propos de la démarche participative

5. Quel intérêt représente pour vous la démarche participative ?
6. Pour ce projet, comment la démarche participative s'organise-t-elle ? Par exemple, avec quels principes, par quels dispositifs, à quels lieux, qui a été en charge… Et quel est votre rôle au sein de cette démarche ?
7. S'agissant de la méthode de participation, quels outils ont été mis en place ? Pourquoi ces outils ont-ils été choisis plutôt que d'autres ? Comment fonctionnent-ils ?
8. Combien y a-t-il en moyenne de personnes dans les réunions ? Qui se déplace : les membres du conseil de quartier, les associations, les riverains du projet, etc. ?
9. Quelles sont vos relations avec d'autres acteurs, les élus, techniciens et habitants ? Comment communiquez-vous avec eux ?
10. Comment les habitants participent-ils ? Ces propositions vous paraissent-elle raisonnable, ont-elles été prises en compte dans le projet réel ?
11. Quels sont les difficultés que vous avez rencontrées lors des réunions ?
12. A votre avis, quels sont les résultats de la participation des habitants ?
13. Selon vous, la participation permet-elle vraiment d'améliorer le projet ? (Pourquoi ? Avez-vous certains exemples ?)
14. En final, quels défis restent-ils à affronter ?
15. Quels points doivent encore être dépassés ?

2-2. Avec les habitants

- A propos de la vie locale de quartier

1. Pouvez-vous vous présenter et me parler de votre histoire dans ce quartier ?
2-1. Faites-vous partie des associations, comme l'amicale de locataire ? Et, (si oui) pouvez-vous raconter l'histoire de l'association et son évolution ?
2-2. Etes-vous affilié à l'autre association nationale ? (Question destinée aux membres de l'association)
3. Pouvez-vous me dire la vie quotidienne de ce quartier, comme la relation entre les habitants, la communication entre les locataires et les copropriétaires etc. ?
4. Y'a-t-il un équipement de quartier qui offre un accueil, une animation, une activité et un service à finalité sociale comme le centre social ?

- A propos du projet de rénovation urbaine

5. Que pensez-vous la rénovation urbaine dans ce quartier ?
6. Avez-vous eu assez d'informations et de discussions sur le projet depuis le début ?

- A propos de la démarche participative

7. Quel intérêt représente pour vous la démarche participative ?
8. Comment les concertations se sont-elles passées depuis le début de projet ?
9. Pouvez-vous décrire le déroulement des réunions ou des ateliers de concertation ? Et lors de ces concertations, combien d'habitants y'assistaient en général ?
10. Avez-vous certaines difficultés pour mobiliser les habitants, aussi les jeunes, à participer aux réunions ? (Question destinée aux membres de l'association)
11. Quels défis restent à affronter afin d'encourager les gens pour la participation permanente qui serait un principe de la revitalisation et du « vivre ou/et faire ensemble » dans ce quartier ?

3. Guide d'entretien en Corée du Sud

3-1. Avec les professionnels (techniciens et/ou responsables de chaque commune) de rénovation urbaine

- A propos du projet général de rénovation urbaine

1. Si c'est possible, pouvez-vous présenter votre mission dans le cadre de ce projet de rénovation ?
2. Pouvez-vous m'expliquer ce projet de rénovation et ses objectifs ?
3. Dans le cadre de la politique urbaine (rénovation urbaine ou régénération urbaine), comment a-t-il évolué jusqu'à maintenant ?

- A propos de la démarche participative

4. la démarche participative s'impose-t-elle pour ce projet ?
5. (Si oui), quel est votre rôle au sein de cette démarche ?
6. Pouvez-vous me dire comment la démarche participative s'organise-t-elle ? Par exemple, avec quels principes, par quels dispositifs, à quels lieux, qui a été en charge…
7. Je voudrais savoir quels outils ont été mis en place ? Et avez-vous déjà utilisé un outil informatique comme le service de réseaux sociaux pour encourager les habitants à participer ?
8. Combien y a-t-il en moyenne de personnes dans les réunions ? Qui se déplace : les membres du conseil de quartier, les associations, les riverains du projet, etc. ?
9. En général, tous les acteurs concernés entretiennent-ils de bons rapports l'un l'autre ? Pour cette relation, comment se communiquent-ils ?
10. Les habitants participent-ils activement au projet, comme réunion d'information ou d'autres ?
11. Parfois, ont-ils certaines initiatives pour le projet ? Ses propositions vous paraissent-elle raisonnable, ont-elles été prises en compte dans le projet réel ?
12. Quels sont les difficultés que vous avez rencontrées au sein de cette démarche ?
12. A votre avis, quels sont les résultats de la participation des habitants ?
13. Selon vous, la participation permet-elle vraiment d'améliorer le projet ? (Pourquoi ? Avez-vous certains exemples ?)
14. En final, quels défis restent-ils à affronter ?
15. Quels points doivent encore être dépassés ?

3-2. Avec les habitants

- A propos de la vie locale de quartier

1. Pouvez-vous vous présenter et me raconter votre histoire depuis l'installation dans ce quartier ?
2. Pouvez-vous décrire ce quartier, comme la relation entre les habitants, la communication entre les locataires et les copropriétaires etc. ?
3. Est-ce qu'il y a des associations des habitants ou d'autres dans ce quartier ?

3-1. (Si oui), Faites-vous partie certaines associations ? (Si oui) Pouvez-vous parler de votre association et de son histoire ?

4. Y'a-t-il un équipement public pour les habitants de quartier qui offre un accueil, une animation, une activité et un service à finalité sociale ?

4-1. (Si oui), Est-ce que vous y participez ? Pour quelle raison ? Que vous y faites ?

- A propos du projet de rénovation urbaine

5. Connaissez-vous bien le projet de rénovation urbaine dans ce quartier ?
6. Avez-vous eu assez d'informations et de discussions sur le projet depuis le début ?
7. Comment obtenez-vous des informations sur ce projet et comment vous exprimez face aux professionnels ?
8. Y'a-t-il quelques choses que vous attendrez à travers ce projet de rénovation ?

- A propos de la démarche participative

9. A votre avis, la démarche participative s'applique-t-elle bien dans ce projet ?
7. Quel intérêt représente pour vous la démarche participative ?
8. Comment se passe-t-elle depuis le début de projet ?
9. Pouvez-vous décrire le déroulement de certaines réunions ? Et lors des réunions, combien d'habitants y'assistaient en général ?
10. (Question destinée aux membres de l'association ou militant habitant), Avez-vous certaines difficultés pour mobiliser les habitants, aussi les jeunes, à participer aux réunions ?
11. Quels défis restent à affronter afin de se faire motiver pour la participation permanente dans le projet de rénovation qui influencerait littéralement votre vie future dans ce quartier ?

ANNEXE 5

Les entretiens réalisés dans chacun des terrains d'étude

1. Liste des entretiens

	Projet concerné	Catégorie d'acteurs	Note
Enquêté nº 1	PRU du quartier de l'Etoile à Bobigny	Décideur	directeur des PRU (fonctionnaire)
Enquêté nº 2		Professionnel	directeur de la citoyenneté et de la vie associative de la ville de Bobigny (fonctionnaire)
Enquêté nº 3		Bailleur	Chef de projet renouvellement urbain, à son bureau de Emmaüs Habitat
Enquêté nº 4		Habitant	Président de l'association Quadri
Enquêté nº 5	PRUS du quartier de La Noue à Montreuil	Décideur	Chef de projet PRUS La Noue
Enquêté nº 6		Professionnel	Responsable de l'Antenne de secteur La Noue-Clos français / Villiers-Barbusse
Enquêté nº 7		Professionnel	Chef de projet concertation de l'agence « Ville Ouverte »
Enquêté nº 8		Habitant	Locataire de Logirep (logement social), Président de l'association « Amicale des locataires »
Enquêté nº 9		Habitant	Propriétaire
Enquêté nº 10		Habitant	Habitant locataire de l'OPHM, membre du conseil citoyen
Enquêté nº 11		Professionnel	Secrétaire confédérale de CNL
Enquêté nº 12		Habitant	Habitante, président de l'association « Amicale des locataires » de Logirep
Enquêté nº 13		Habitant	Habitant locataire de Logirep
Enquêté nº 14	Régénération urbaine du secteur de Changsin-Sungin à Jongno-*gu*	Professionnel	Coordinatrice du centre de régénération urbaine de Changsin-Sungin
Enquêté nº 15		Professionnel	Chercheur du département de recherche urbaine et sociale de SI (Seoul Insititute)
Enquêté nº 16		Professionnel	Directeur du centre de recherche pour la régénération urbaine de SI (Seoul Insititute)
Enquêté nº 17		Habitant	Habitant représentant du comité d'habitants de Changsin 3 *dong*

Enquêté nº 18		Habitant	Habitante, Représentant de Changsin 1 *dong*,
Enquêté nº 19		Habitant	Habitant de Sungin 1 *dong*
Enquêté nº 20		Habitant	Habitant de Changsin 2 *dong*
Enquêté nº 21	Reconstruction des logements du danji nº 7 de KNHC de Godeok à Gangdong-*gu*	Professionnel	Chef de projet de reconstruction des *danji* de KNHC de Godeok de UFEC (Urban Future Engineering and Construction, Société d'urbanisme et d'architecture)
Enquêté nº 22		Professionnel	CM (Construction Management) de rénovation urbaine
Enquêté nº 23		Habitant	Président du syndicat d'habitants de reconstruction du danji nº 7 de Godeok
Enquêté nº 24		Professionnel	Evaluateur immobilier
Enquêté nº 25		professionnel	Evaluateur immobilier

2. Retranscription des entretiens

Cette partie a pour l'objectif de présenter l'ensemble des entretiens, faits dans chacun des terrains d'étude, qui étaient la ressource principale de cette étude. Ces entretiens sont arrangés terrain par terrain, puis enquêté par enquêté dans l'ordre de la date de réalisation. La plupart des entretiens ont été réalisés par l'enregistrement (certains par mail). Ils ont été retranscrits par écrit, notamment les entretiens faits dans deux terrains coréens ont d'abord été retranscrits en coréen et encore été traduits en français. En tête de chaque entretien retranscrit sont données certaines informations sur le lieu, la date et la durée d'entretien et aussi la profession de l'enquêté. Nous prions les lecteurs de nous excuser des fautes qui se trouvent dans ces entretiens lors de la lecture.

2-1. Entretiens pour le quartier de l'Etoile à Bobigny

- Enquêté nº 1

<u>Entretien 1</u> : avec l'enquêté n° 1, directeur des PRU (Projets de Rénovation Urbaine), à son bureau de la Mairie annexe de Chemin Vert de Bobigny, 9/19 rue du Chemin Vert, 93009 Bobigny cedex.

Le Mercredi 12 mars 2014, à 13h30, durée 54 mn 19 s.

- Pouvez-vous présenter votre travail et la mission dans le cadre des projets de rénovation urbaine ?

Entendu, donc, je suis directeur des projets de rénovation urbaine de la ville de Bobigny. Je travaille sur ces projets depuis l'origine, depuis, maintenant, 2004. On va dire la mise en place de la contractualisation avec l'ANRU sur, donc, deux projets de rénovation urbaine, l'un sur le centre ville de Bobigny et l'autre sur un grand quartier situé à l'ouest de Bobigny, qui s'appelle « Le grande Quadrilatère » qui comporte à la fois des grands équipements, stade, université, hôpital mais aussi plusieurs cités Habitat Social. L'ensemble de ces quartiers urbains, parties de ville, étant relativement peu relié les uns aux autres ou insuffisamment relié les uns aux autres. Donc, le projet de « Grand Quadrilatère » est un projet qui consiste à mieux intégrer dans une conception d'ensemble, ces grands équipements, ces quartiers habitat social et en même temps à les faire évoluer ensemble dans un projet commun. A l'intérieur donc de ce grand quartier, il y a la cité de l'Etoile, je crois vous vous occuper particulièrement, qui est donc… ah… l'un des quartiers principaux d'intervention. Voilà, quel est mon rôle ? Mon rôle, il est essentiellement de coordonner, d'une part, les maîtres d'ouvrage, signataires de la convention, c'est-à-dire à chaque fois bien sûr à la ville pour les espaces publics et les équipements publics, et les bailleurs sociaux impliqués… voire quelques autres partenaires selon les cas. Donc, sur le Grand Quadrilatère, nous avons deux bailleurs sociaux impliqués, pour l'Etoile, Emmaüs Habitat et sur un autre petit quartier, sur lequel nous somme intervenu mais qui est aujourd'hui terminé, l'OPH de Bobigny. Sur le centre ville, même l'OPH de Bobigny. Donc, comme vous le saviez sans doute, les projets ANRU, PRU, imposent en échange bien sûr de l'accès au financement public, ah…, le respect de certains nombreux d'obligations de procédure. Donc, d'abord,

ma première tache, c'est d'assurer le respect de ces procédures qui concrètement parlant, …, permettent une bonne information de partenaires pour le temps de déroulement de projets et permettent de vérifier que les objectifs sont toujours poursuivis. Donc, …, nous préparons bien sûr comme de tous les PRU de France un intervalle régulier, comité technique de suivi, comité pilotage de suivi, avec tous les partenaires, … ah les partenaires, les maîtres d'ouvrage en charge de projet et les partenaires financiers, c'est-à-dire l'Etat, la région Ile-de-France et principalement la Caisse des Dépôts et Consignations.

- Et puis, vous pouvez décrire un petit peu pour le quartier de l'Etoile, ses objectifs de rénovation urbaine ?

Voilà, alors, le quartier Etoile est un quartier qui a été construit dans les années 50, fin des années 50. A l'initiative, donc, de la société d'habitat social créée par l'Abbé Pierre, Emmaüs Habitat, pour reloger à l'époque des gens habitants dans des cités d'urgence au milieu de crise du mal logement des années 50. Donc, l'Abbé Pierre avait été une des figures principales en terme de la lutte pour résorber ce mal logement et il a fait appel pour la construction cette cité à un architecte assez connu, qui s'appelle Mr Georges Candilis. Et donc, Mr Georges Candilis appliquait des principes de composition qui lui sont assez particuliers, pour lesquels il avait beaucoup réfléchi, qui ont marqué un peu l'histoire de l'urbanisme à cette époque, ah…, qui marquait une évolution, on va dire, par rapport à l'époque antécédente de l'urbanisme moderne, développé par notamment Le Corbusier. Donc, la cité Etoile se trouve être une des premières cités ayant exprimé cette nouvelle tendance de l'urbanisme de cette époque. Alors, c'est un urbanisme de barre et puis de tour principalement disposé de façon à délimiter des espaces assez ouverts mais donnant tout même des orientations, des pré-orientations sur des espaces de circulation collective. L'idée de commencer à retrouver un espace vide délimité par des espaces pleins. L'idée qui avait été totalement abandonnés par l'époque de Le Corbusier a fait son retour avec Candilis. C'est dans cela qu'il est assez intéressant en terme du témoignage historique. Mais, déjà à l'époque, la cité n'a pas été au bout de pleins projets de Candilis. Des éléments qui devaient être construits n'ont pas été construits et surtout elle est restée dans un secteur du quartier de Grand Quadrilatère où il était très isolé, surtout très enclavé. Et donc, de ce fait, cette cité a une tendance, au fil des gens, avec, de plus donc, la gestion très sociale d'Emmaüs, à concentrer des populations très pauvres et donc, à connaître progressivement des difficultés de vie sociale, de vie quotidienne, très très grande, qui ont donc imposé sa prise en compte du projet de rénovation urbaine. Et donc, l'enjeu principal du projet était, comme dans tous les quartiers de ce type, de désenclaver la cité, de démolir une partie de la cité pour pouvoir y introduire des immeubles de logement neufs avec la possibilité d'accueillir des populations nouvelles, notamment donc des immeubles en accession, plus uniquement du logement social, aussi des immeubles en accession. De façon à introduire double

diversité, on va dire, une diversité de forme architecturale, de produit de logement, mais aussi une diversité sociale. Et comme dans tous les projets, cette transformation s'accompagnait d'un travail sur la transformation urbaine de la forme de la cité avec l'introduction de certains nombres de rues connectées aux rues environnantes, prolongeant des rues environnantes permettant donc d'irriguer la cité avec des rues publiques communales alors que, aujourd'hui, elle ne l'est pas du tout. Et, …, d'accueil aussi des équipements renouvelés en terme de commerce, en terme de service public, en terme des équipements municipaux pour introduire plus de vie urbaine, ah… de qualité urbaine à l'intérieur de la cité.

- En fait, juste une question, à partir de quelles années la paupérisation de l'Etoile, ça commence ? dans les années 70 peut-être ?

Oui, …, comme il s'agit d'un parc social en plus géré par le bailleur très social, la population a toujours été pauvre. Mais ce qui ah…, ce produit, c'est avec la, très économique et l'apparition d'un chaumage masse et de l'immigration, aussi plus importante, comme partout en France à partir des années 70. On va avoir des difficultés de relation sociale entre les populations : l'apparition de dimension conflictuelle et de problème de l'insécurité publique et de problème de décrochage social, d'exclusion de façon générale, beaucoup plus fort effectivement à partir des années 70, qui vont se traduire dans les années 80 par des problèmes d'insécurité publique très fort. Avec l'emprise sur la cité de groupe de délinquants trafiquant de drogue, refusant accès à la cité à toutes les personnes étrangères à la cité, donc de vrais problèmes.

- Alors, pouvez-vous expliquer comment ce projet de, surtout sur le quartier l'Etoile, …

Est-ce que je peux à mon tour quand même vous poser quelques questions, savoir quel est votre sujet de thèse ? En quoi le quartier de l'Etoile vous intéresse ? De façon à ce que je comprenne un petit peu mieux ce que vous attendez de mon témoignage. Voilà.

- En fait, je suis en première année de doctorat. Donc, je travaille sur la participation des habitants dans le processus de la rénovation urbaine.

D'accord. Vous avez fait quoi comme ah… études jusqu'à présent ?

- En fait, je suis architecte et puis sociologue… voilà. Donc, j'aimerais bien savoir comment l'évolution de ce quartier à partir de…, normalement à partir de la signature la convention de l'ANRU, comment c'est évolué, le projet de rénovation urbaine de Grand quadrilatère ?

D'accord. Est-ce que je peux moi aussi encore vous poser une question ? Qu'est-ce qui vous a amené à choisir à Bobigny le quartier de l'Etoile parmi d'autres ?

- Ah, d'accord. En fait, la première phase de PNRU, ça termine maintenant. Donc, j'ai cherché beaucoup de sites de… dans le cadre de l'ANRU. Mais c'est… déjà presque fini et puis ça s'arrête maintenant. Donc, j'aimerais bien savoir… un site, ça commence pas depuis longtemps. C'est-à-dire ici l'Etoile…, j'ai trouvé que…, en ce moment, c'est presque dans une première phase. C'est pour ça, j'ai…

D'accord. Donc, en fait, vous faites allusion à une histoire particulière de projet ANRU sur l'Etoile ?
Il a commencé, comme tous les autres projets, avec la signature de convention en 2007 dans laquelle, après tout un travail d'étude et un travail conduit avec les habitants bine sûr, participation forte des habitants, on a donc arrêté un projet et on a ensuite poursuivi la mise en œuvre de ce projet. Mais, entre le moment où signer la convention et le moment où vous allez commencer effectivement à intervenir physiquement sur le quartier, il y a encore un temps assez long qui est lié à la poursuivi des études, à l'étude des opérations de construction première phase puisque, dans un projet ANRU et notamment sur la ville de Bobigny, on souhaite toujours construire en neuf avant la phase de démolition de façon à reloger les habitants, même les premiers relogements, les premiers habitants à les reloger déjà dans les immeubles neufs. Ils font partie du projet, voilà.

- C'est autour du quartier ou partout dans la ville ?

Alors, les programmes de reconstruction de la cité de l'Etoile se partagent entre 180, à-peu-près, logements hors site, dans un quartier qui se situe assez loin de la cité de l'Etoile dans l'est de Bobigny, en deux opérations. Et des opérations sur site, sachant que, sur site, on a deux petits sites, un premier petit site qui peut faire l'objet d'une construction avant démolition située sur l'ouest de quartier mais à condition de… reprend sur des espaces, aujourd'hui des espaces publics de la ville, un square Berthe Morisot et aussi de racheter une partie de terrains au conseil général de Seine-saint Denis, de terrain sportif. Donc, ça compliquait pas mal de choses et effectivement on a eu des difficultés à mettre au point le projet et les conditions d'échange de terrains avec le conseil général. Et ensuite, après les démolitions, bien sûr la possibilité de construire à l'intérieur de l'ancienne cité, mais plutôt dans une deuxième phase.

Alors, lorsque… on a commencé à vouloir intervenir sur notamment des espaces extérieurs, (je crois que c'était 2010, ça, je confirmerais éventuellement ensuite), nous avons ah… fait l'objet, par arrêté du ministre de la Culture de l'époque, d'une ouverture..., l'arrêté d'une ouverture d'instance de classement au monument historique de la cité de l'Etoile. Alors, cela a traduit une opposition, depuis le départ, de la part des milieux de la culture et du patrimoine à notre projet. Pour la raison suivante, il trouvait non seulement qu'on démolissait trop d'immeubles construits par Mr Candilis mais surtout en éparpillant les démolitions, c'était volontaire, et en construisant à l'intérieur même de la cité et en faisant passer des rues à l'intérieur de la cité, on modifiait complétement le plan de composition voulu par l'architecte Candilis au départ. Et le milieu du patrimoine, l'architecte de patrimoine de France considère que cette cité a une valeur patrimoniale en tant que cité. Donc, il a réussi à convaincre son administration et, pour stopper les travaux, à prendre un arrêté de pré-classement, « monument historique de la cité de l'Etoile ». Son intention n'a jamais été de classer la cité mais de nous contraindre à avoir son avis « hors », hein…, son avis était négatif. Et donc... De fait, ça nous conduisait à ne pas pouvoir faire le projet puisque, ... ah... comme la cité se situe à moins de 500 mètres d'autre monument historique. Les ensembles des autorisations de l'urbanisme sont… ah, doivent absolument obtenir l'autorisation, l'avis positif de l'architecte des bâtiments de France. Donc, malgré la signature de l'Etat au bas de notre convention, … une partie de l'Etat a mis un ghetto au projet nous obligeant à repenser le projet pour mieux intégrer la dimension patrimoniale, la valeur patrimoniale de la cité. Alors, très schématiquement, du coup on est reparti à zéro, vous le disiez tout à l'heure. C'est-à-dire que globalement on peut dire que le calendrier de déroulement du projet a été décalé de 4 ans, puisque repartir à zéro… Donc du coup, au lieu de terminer le projet en 2014 – 2015, on va le terminer en 2019 – 2020. Et donc, très concrètement parlant, nous avons entre guillemets sur la base. Alors l'architecte urbaniste qui avait travaillé sur le projet forcément a été remercié pour le premier projet et donc, nouvel équipe a été mis en place directement par l'ANRU pour une première mission de, on va dire, d'expertise et de cadrage de calage du nouveau projet. Donc, le cabinet Ellipse. Et donc, ce cabinet a proposé de regrouper les démolitions dans le…, cadrant nord, nord-ouest de la cité, on va dire, la partie de la cité ayant le moins de caractéristique, un peu original du point de vue d'une vision patrimoniale du site. Et donc, c'est ce qui a été retenu et donc nous avons passé l'avenant lourd dans le jargon de l'ANRU en 2011 voilà, en septembre 2011, qui a mis en place le nouveau projet.

Alors, puisque je pense ce qui vous intéresse, surtout c'est la participation des habitants. Donc, je dois dire que cet épisode a été quand même très difficile en terme de communication, échange avec les habitants. C'est une cité pauvre avec..., donc depuis longtemps, forcément le bailleur entretient à minima les immeubles puisqu'ils sont promis soit à être démolis soit à être très fortement réhabilités. Or c'est une construction, on va dire, ancienne, préfabriquée, de qualité très très très moyenne, donc qui tient mal dans le temps. C'est-à-dire une des raisons pour laquelle le bailleur, le premier,

souhaitait démolir quand même, à une fraction importante de la cité, plus de 280 logements. Et donc, beaucoup d'habitants attendaient depuis très longtemps avec beaucoup beaucoup d'impatiences les travaux pour accéder à un logement de meilleure qualité. Notamment pour les personnes âgées parce qu'il y a pas mal de personnes âgées, bah..., qui se disent est-ce que je vais connaître enfin le meilleur logement. Voilà. Donc, quand on a annoncé que le projet était remis en cause, qu'il fallait…, n'est pas abordé mais, qu'il fallait le reprendre que le transformer, bien sûr. Ça a été une déception très très forte pour les gens. Alors, Madame la maire de Bobigny, Madame la directrice générale de l'Emmaüs Habitat et le préfet représenté souvent par le ou la sous-préfète ont pris l'engagement devant les habitants à ce moment-là de les rencontrer au moins une fois par an pour leur rendre compte du projet et l'avance du projet. Depuis, c'est ce que nous faisons, c'était l'engagement... tous les ans nous faisons grandes réunions publiques co-présidées par la maire, la directrice générale de l'Emmaüs Habitat et le préfet ou sous-représentant pour présenter aux habitants l'avancement du projet et persuader, leur donner des signes tangibles du fait que le projet n'est pas abandonné parce que pour certains, ils entendent parler du projet depuis plus dix ans, parce que bien avant 2007, on a commencé à parler du projet.

Maintenant, sur la question de la participation et de la communication des habitants, projet de rénovation urbaine de Bobigny, tout d'abord, il faut bien avoir l'esprit, c'est que la ville de Bobigny, pour des raisons d'engagement politique, est très en pointe, très engagé sur la démocratie participative. En effet, le fait de traduire..., dans l'effet, la participation des habitants à la politique municipale dans son ensemble, pas uniquement l'urbanisme mais dans son ensemble. Tous les deux ans, elle tient des Assises (de la ville) des habitants où les habitants sont interrogés sur toutes les dimensions, consultés sur toutes les dimensions de la politique municipale et où il y a beaucoup de réunions et il y a une restitution à tous les habitants, de leurs expressions et de leurs propositions à toutes les dimensions de la politique municipale.

La politique urbaine, elle a été dans ces grandes lignes conçues à la mise au point après les premières Assises qui ont lieu en 1998, qui ont donné grandes orientations. Ces grandes orientations ont donné lieu à concours de définition. Quatre équipes d'architecte-urbaniste, donc, ont été retenues pour leurs idées et on leur a demandé, la ville leur a demandé de constituer un atelier, un peu comme une règle de Grand Paris, actuellement, un atelier collectif qui s'appelait « Atelier Bobigny Capitale », « atelier ABC », qui a, de nouveau à travers de tout un cycle de travail de concertation et de consultation, élaboré le plan guide de requalification urbaine de Bobigny en 2000-2002 à peu près. Et donc, les projets de rénovation urbaine s'inscrivent dans ces plans guide en intégrant, bien sûr, la dimension propre de la rénovation urbaine. Ok, déjà, si vous voulez, au départ, une participation citoyenne à l'élaboration du plan guide d'ensemble.

Ensuite sur les projets proprement dits, on va dire que... on a mis en place une organisation qui est la suivante. Déjà en terme de technique, nous avons, avec les bailleurs, un groupe de travail

« concertation-communication ». C'est-à-dire que, sur chaque secteur de projets, on se réunit régulièrement pour ah… en fonction de l'avancement du projet, de ses impactes sur les habitants, des éléments, des contenus qui sont en travail, mettre au point les différentes façons d'informer ou de consulter les habitants sur le déroulement et l'avancement du projet. Ça, avec un peu une vision, on va dire, de programmations de nos actions. On continue toujours. C'est jamais fini.

- C'est organisé toujours par le bailleur ?

C'est par la ville et le bailleur, des réunions toujours conjointes ville-bailleur. Il peut y avoir des réunions spécifiques de bailleur, par exemple sur la réhabilitation. Le bailleur tient ses propres réunions sur les espaces publics. Il s'agit que, de travailler sur les espaces publics. La ville peut tenir ses propres réunions de concertation. Mais, le schéma d'ensemble, il est vu ensemble. Alors, on a plusieurs modes de..., on va dire... Toutes les façons, l'idée générale, c'est que, d'une part, il faut informer régulièrement les habitants. Même si ce passe pas grande chose, il faut aussi les informer ou trouver l'occasion de les informer. Parce que, si non, les habitants se sentent abandonnés, délaissés et surtout, comment on dit, sous-évalués.
Alors, sur, on va dire, la grande trame de projet, on n'est plus sur une information parce que on était élaboré en appui déjà sur, on va dire, de l'orientation politique forte vue avec les habitants et qu'il y a des éléments de cohérence techniques, financiers, programmatiques, etc. qui sont vus par les principaux partenaires et tous. On ne peut pas complétement ah…, enfin tous les cas à Bobigny, on ne met pas totalement le projet à la concertation dans cette phase là. On a..., la ville assume voilà une trame de projet, à un moment donné, qui est par exemple effectivement le désenclavement, la réorientation. Et bien évidemment, on présente le projet aux habitants. Ils réagissent dans la mesure où, après les échanges, dans la mesure où leurs observations peuvent être intégrées, peuvent enrichir les projets, bien évidemment, elles sont prises en compte. Il n'y a pas, on va dire, d'organisation à travers un workshop ouvert aux habitants comme dans certains projets de pays anglo-saxon outre de…, vraiment, de cycle long au niveau de, vraiment, la conception des projets.
Par contre, sur les éléments de projet qui répondent de façon plus précise à la vie quotidienne des habitants, la vie de proximité, je pense notamment aux jardins, aux aires de jeux, pour les bailleurs je pense un peu une même chose aussi, pour la ville en tous les cas, pour les jardins, pour les aires de jeux, pour le traitement de certains espaces publics… Ah…, là, il y a vraiment une association des habitants, ceux qui la veulent, à la conception. Comment ça se passe ? On appelle ça, des « ateliers concertation ». On va dire que…, on lance dans le cas d'une réunion publique qui peut être souvent co-animée par un élu, par la maire. Le processus présente des grandes orientations. On donne un calendrier de concertations, une, deux, trois réunions. Donc, on propose aux habitants de participer et puis on diffuse bien sûr à chaque atelier... avant une invitation, il y a un thème ou des thèmes. Il peut

y avoir des rapporteurs, des gens qui sont de la population qui peut être plus ou moins associée au travail. Les architectes et urbanistes bien évidemment présentaient leurs propositions et leurs intentions. On part pas de rien. On rappelle ce qui a… mais il y a toujours quand même au départ une proposition. Et là, il y a des échanges et, ah …, on fait toujours plusieurs réunions parce que ça permet, après chaque réunion, de faire une petite lettre qui est diffusée dans le quartier, un compte rendu de la réunion mais... On essaie de rendre compte etc. Donc, ça, c'est distribuée dans toutes les boites de lettre parce qu'en général, dans une réunion des ateliers de concertation, on a trente, quarante, cinquante personnes qui viennent mais pas beaucoup plus. On constate en matière de concertation que quand il s'agit vraiment de travailler sur des espaces publics, il y a des gens intéressés mais moins que quand on donne des informations et une échange, par exemple sur le logement. Sur le logement, il y a toujours beaucoup plus de monde parce que les gens sont touchés dans leurs vies personnelles et ils ont toujours peur qu'on est… C'est normal, l'humain. Donc, du coup, il faut effectivement essayer d'élargir un peu la prise de conscience de l'information à travers des lettres d'information. Et puis, après donc deuxième réunion, les gens reviennent jusqu'à ce que, effectivement, on est un peu senti qu'elles étaient les contributions… et souvent, ça nous permet effectivement d'ajuster la programmation et le projet pour mieux tenir compte de la réalité des attentes des habitants dans les... Les questions qui se posent sont toujours un peu les mêmes. C'est comment on fait en sorte que les personnes (qui...) participent spontanément, soit représentative ou pas de l'ensemble des habitants, puisque c'est toujours un peu les personnes de certains âges qui participent, moins les jeunes. C'est les personnes plus intégrées et les personnes moins intégrées dans la société participent moins aussi. Donc, on essaie souvent de compléter ces ateliers de concertation par d'autre action, quelque fois des concertations – écrite, consultation – écrite, on passe les questionnaires qui peuvent être diffusés dans les boites aux lettres, quelque fois des actions plus ludiques, notamment avec les jeunes, alors qu'avec … pour ceux qui concernent les aires de jeux pour enfants, il y a un conseil municipal des enfants à Bobigny. Donc, les enfants qui participent à la vie à la ville. Donc, en général, on consulte le conseil municipal des enfants quelque fois les enfants qui s'habituaient aux quartiers et, du coup, il fait venir ses copains voilà. On essaie d'avoir la vie des enfants. Et puis, quelque fois on fait aussi des animations sur place, par exemple concernant la cité de l'Etoile, je me souviens de « ballade urbaine » où on avait emmené les gens à travers la cité pour concrètement leur montrer où allez passer les rues, quels étaient les bâtiments qu'on allait démolir, grands ensembles en les poussaient, démolir des jeux un peu la fanfare... voilà.

- C'est une présentation sur place ?

Voilà, c'était une animation, on va dire, pour un peu faire percevoir. Alors, qu'est-ce qu'il y a eu d'autres réussis, les maquettes bien sûr. Il y a eu des maquettes faites par des écoliers dans les écoles.

Ça, c'est Emmaüs qui avait pris cette initiative. Donc, une association spécialisée, une architecte spécialisée dans ce genre de l'exercice. Si ça vous intéresse, vous pouvez bien sûr, ils peuvent donner coordonnée. A travailler pendant plusieurs années scolaires avec les classes de l'école de quartier de l'Etoile pour leur faire faire... travailler sur la maquette du nouveau projet, la cité actuelle et la cité de demain, donc avec des boites de sucre et tout ça. Malheureusement, le projet, c'est pas fait, c'est pour l'ancien projet.

- Lors de la réunion de concertation, certains habitants proposent parfois les avis ou quelques choses pour le projet de rénovation urbaine ?

Oui.

- D'accord. Dans ce cas, vous pensez que les propositions apparaissent un petit peu raisonnables comme au niveau de l'architecture et puis au niveau de la vie quotidienne ?

Disons que les habitants, un peu, tendent souvent à s'exprimés plus sur leurs besoins, sur la prise en compte leurs besoins particuliers. Par exemple, que leurs voitures soient pas très loin de leurs logements ou ah…, faire en sorte qu'il y a pas trop de motos qui circulent dans la cité, que vraiment sur le projet… Ça arrive, ça arrive. C'est plus difficile. C'est pour ça que c'est un travail souvent de longue haleine. C'est plusieurs…, en ayant plusieurs réunions qu'on arrive à avoir une contribution des habitants sur…, sur l'aménagement des espaces, des espaces publiques, notamment des aires de jeu. Par exemple, on peut avoir des observations très précises sur l'emplacement du banc, sur l'emplacement de corbeille, sur des choses comme ça. Là, très pratique et souvent très utile pour ce genre de choses qui paraissent pas, quand on travaille de loin dessus, paraissent pas importantes mais quand on dit les choses au quotidien, peuvent être très importante.
Alors, on a aussi des modes de concertation liées à la gestion urbaine de proximité, ce que joignent les gestions urbaines de proximité. J'sait pas si ça veut dire quelque chose de terme, dans tous les projets de rénovation urbaine, vous avez aussi au module de gestion urbaine de proximité. Je dis justement, c'est que les habitants participent à la gestion de leur environnement immédiat avec les services de bailleurs et avec les services de la ville. Donc, là …on a, en général, toujours une phase un peu de diagnostic de constat avec les habitants. On fait une pré-enquête pour savoir tout ce qui ne va pas dans le domaine de la propreté, de l'enlèvement d'ordures de ménagé, du stationnement, de l'éclairage et un petit travail, sans, au départ, prendre en considération, si ce…qui est responsable, si c'est… l'habitant, vie globalement, ah... les choses. Après, on essaie d'analyser les causes, qu'est-ce qui se passaient ? et pourquoi les choses sont… en fonction donc de… de ce diagnostic des causes ? On essaie de définir des actions pour remédier aux problèmes et on essaie de faire un cycle permanant, de

revenir régulièrement de réimpliquer les habitants, réimpliquer les services. Donc ici, on a un service qui s'occupe que de ça, une jeune femme qui s'occupe que de ça. On a… on essaie d'impliquer plus particulièrement les habitants sur cette gestion urbaine de proximité à travers un groupe relai gestion urbaine de proximité.
Alors, à la lourde difficulté sur l'Etoile, ce que, en effet, avec l'interruption de projet, on n'a plus des choses à échanger avec les habitants pour gérer la tente, ce qui est pas facile. Les habitants ont d'ailleurs beaucoup manifesté au moment, le cas de l'interruption de projet. Ils ont même fait un clip vidéo qui s'appelle « Ghetto historique », j'sait pas si vous connaissez. Ça, vous pouvez le retrouver sur youtube. « Cité de l'Etoile, Ghetto historique », parce qu'ils ont été très drôles voilà, c'est nul le monument historique, regarder on est en ruine, on a un monument historique et puis montrer un morceau de béton qui tombait etc. Ça vous montrera quel point les habitants étaient quand même impliqués dans le projet parce qu'ils ont très très mal vécu. Le fait que l'Etat remet en cause ce projet. Et pour nous maintenant, c'est évidemment difficile de réimpliquer les habitants sur leur projet puisque…

- Bon, en tout cas, c'est une phase de l'étude de ça maintenant ?

Oui, on en est dans une phase de… oui d'étude. Pour les construction hors site, puisque les projets avaient déjà commencé sous l'ancien projet. On est dans une phase… de construction. Le premier immeuble va être livré dans deux mois, 40 logements. Le deuxième gros immeuble, 140 logements, va être livré dans un an, à peu près un an. Il est déjà en phase de fondation. Donc, le permis de construire avait été obtenu. Les constructions sur site…, là on est en phase de dépôt du permis de construire. Et la première construction devrait commencer à peu près dans…7 ou 8 mois.

- Est-ce que le projet urbain est déjà sorti ? 42' 16''

Oui, oui, le projet urbain, il est sorti, il est sorti. Et les études de réhabilitation, restructuration des immeubles… pour la réhabilitation parce qu'il y a deux types de, d'intervention. Il y a pour les immeubles non historiques, on a quelques immeubles qui sont pas historiques et pour la tour, la réhabilitation se fait au milieu habité. C'est-à-dire que… on a pas besoin de reloger les habitants avant. Donc, ces réhabilitations-là vont commencer cette année. Et donc là, Emmaüs a des échanges directes avec les habitants et pour la plus grande partie des logements..., plus de 300 logements, ils vont être restructurés au milieu non-habité parce que les travaux sont tellement importants. De restauration, de restructuration que... il faudra reloger les habitants avant. Tout, si vous voulez, leur retard de « réalisation » puisque, même pour la réhabilitation, puisqu'on ah... un projet de conservation, restauration aujourd'hui, il faut avoir construit avant et relogé avant. Donc, ça, c'est aussi d'ailleurs

un des dimensions importantes de communication avec les habitants. C'est sur le relogement parce que dans ce nouveau projet, on reloge principalement ah… pour pouvoir libérer par bloc les immeubles à réhabiliter, ils n'ont pas démoli. Donc, ça veut dire que… et ça part en plusieurs phases. Ça veut dire que… on a juste le nombre de logements qui permet de reloger le nombre d'habitants à reloger. Donc, il n'y a pas de choix pratiquement pour les habitants. Et donc, du coup, ça, c'est très difficile parce que, par exemple, des gens qui veulent rester sur la cité de l'Etoile, leur a dit non, vous allez devoir aller à l'autre bout de la ville. C'est une dimension particulièrement difficile de nouveau projet mais qui, je vous rappelle, nous est imposée quelque part. Nous devons arriver à réaliser mais évidemment ce qui ont pris des décisions en terme de préservation du patrimoine n'avaient pas forcément pris en compte. C'était pas leurs problèmes…, à eux de gérer toutes les difficultés de réalisation. Par contre… voilà, c'est nous, on ne peut que le partager avec les habitants ce problème, c'est-à-dire, faire en sorte qu'ils le comprennent, qu'ils nous aident à la résoudre. Donc, on fait appel quelque part aussi à leur esprit de responsabilité en faisant en sorte que de toute les façons bien sûr, on a sert à l'argumenter, on prend en compte au mieux leur situation et leur demande et que de toutes les façon bien évidemment, sur la quoi en principe ils vont accéder mieux ce qu'ils ont.

- Dans votre expérience, il y a certaines difficultés pour réunir les habitants dans l'atelier de concertation ?

Ah…, je dirais que y'a pas de difficulté pour avoir une trentaine de personnes. La difficulté est les celles que je vous indiquais tout à l'heure, on a un peu toujours la même personne, mais, ah…, ça dépend de… voilà, qui sont souvent des personnes qui peuvent être importantes et qui peuvent être relai d'opinions dans la population. Ah… mais pour aller au-delà, il y a des personnes qui sont très réfractaires qui…, surtout une population pauvre et des personnes qui sont quelque fois en repris complet sur elle-même et donc… voilà.

Alors, maintenant, il y a quand même, j'en parlais tout à l'heure, je pense qu'à Bobigny, on a quand même un terrain particulier. C'est que… avec toute les formes de concertation, consultation, participation citoyenne qu'il y a à Bobigny, les habitants ont vraiment acquis la culture de l'expression citoyenne. Et quand la ville organise des forums et des Assises, elle le fait au niveau du centre-ville mais se déplace aussi dans le quartier avec la maire et tout ; des journalistes qui viennent et qui animent tout ; et des films qui sont projetés, souvent préparent des films ; les habitants sont interrogés. Il y a un vrai savoir-faire, en terme de l'organisation de ces forums de participations. Et donc du coup, les habitants à qui vraiment cette culture de l'expression, cette liberté de l'expression, c'est assez surprenante de voir aujourd'hui, la richesse et l'intensité des échanges dans ces instances-là. Alors, quand on fait une grande réunion publique avec Mme la maire, le préfet, qu'on fait venir la journaliste… Par exemple, la dernière réunion sur l'Etoile qui a eu lieu le 3 décembre dernier (2013),

il y avait de centaines de personnes, les gens se sont beaucoup exprimés. Maintenant, quand on est sur une réunion plus restreinte, plus ciblée, où il s'agit de travailler sur un élément de concertation qu'on s'adresse…, uniquement, aujourd'hui le quartier, c'est vrai que… souvent on a un peu les mêmes personnes qui sont assez motivées. Et puis, là, le fait qu'on ait aussi..., repris le projet et tout, une lassitude qui fait que c'est pas toujours…

- Il y a aussi certaines associations des habitants dans le quartier l'Etoile ?

Alors, il y a des associations, d'une part mais, qui ont… leur objet spécifique. C'est-à-dire qu'elles peuvent avoir, association pour faire la musique ou ah… associations qui sont quelques fois (48' 58'') grandes associations nationales comme la CSF (…) qui fait essentiellement des cours pour des mères de famille.

- Comme l'amicale des locataires, il y en a ?

Après, il y a des amicales des locataires. Ça, c'est autre chose. Alors, avec des hauts et des bas, parce que… bon, voilà, il y a qu'un moment donné, une personne qui est motivée pour un peu animer et puis, après cela, c'est quelque fois bon. Enfin, il y a toujours… plus ou moins une amicale des locataires. Il y en a une sur l'Etoile effectivement.

- Normalement, la réunion de concertation, ça se déroule où, le lieu de réunion ?

Alors, sur l'Etoile, il y a une mairie de proximité. Donc, il y a une salle, on peut parfaitement…, plusieurs salles en fait, on peut… En principe, c'est à la mairie de proximité. On fait aussi toujours en matière de concertation à la mairie de proximité le médi-panneau d'exposition. Les agents de la ville sont informés régulièrement suite du déroulement du projet pour qu'il puisse aussi ah... répondre aux questions des habitants.

- C'est exposé…

Oui, oui, à la mairie de proximité. Et on fait ce qu'on appelle des « Point-Infos ». C'est-à-dire que…, quand on sent qu'il y a une information qui évolue un peu et… le jeudi soir, des collègues, moi, des collègues des gens d'Emmaüs Habitat, on va là-bas sur place, dans journal municipal, on n'a pas assez une information, point-info Etoile et tout, telle l'heure, de 17 heure à 18 heure. Donc, les gens qui veulent venir viennent à titre individuel. Pratiquement, ils peuvent nous interroger. Ou alors, on a un

p'tit thème de discussion, on fait une p'tite projection. Et puis, après, on a un échange plus ouvert… Là, par exemple, sur la question de relogement, on a tenu quelques-unes en mois de novembre… ah voilà.
Là, on va certainement, cette année, relancer tout un cycle de concertation sur les espaces publics, sur l'espace public majeur du quartier, qui s'appelle le Carré rouge et sur d'autre espace public, donc, j'ai une collègue, Josiane, je sais que vous avez eu la contacte avec elle, donc qui, ah… récemment, donc a fait un p'tit travail de recensement des aires de jeu ah… sur l'ensemble du quartier du Grand Quadrilatère… justement pour alimenter la réflexion aussi bien de la ville que des bailleurs et des habitants sur… qu'est-ce qu'il manque, comment travailler… maintenant sur l'évolution de l'œuvre d'aires de jeux dans le quartier.

- Finalement, à votre avis, quels défis reste-il à affronter pour, là, participer… pour encourager les habitant ?

Là, le premier défi, c'est d'arriver à tenir à-peu-près nos délais et réaliser pour que les habitants reprennent la confiance dans l'avenir proche et la transformation à court terme de leur quartier. Après, ça va être certainement le deuxième défi, celui qu'on a connu un peu dans le centre-ville, ça va être d'accompagner les habitants dans la phase chantier, qui est souvent très pénible par les nuisances qu'elle provoque, par les changements d'habitude etc. et donc qui peut se traduire par le sentiment d'être… d'être méprisé, de ne pas être agressé. Donc, il faut très très les écouter et toujours essayer de… ne pas rompre le fil avec les habitants, d'avoir suffisamment le moment de rencontre pour, d'une part, qu'ils puissent exprimer, quelque fois de façon revendicatrice ou colérique parce que ça arrive. Notamment quand les phases de chantier, particulièrement dur, on n'a pas su très bien anticiper. Les gens peuvent à juste titre exprimer leur mécontentement. Et bon, ça fait partie, je tiens le dire aussi, de… de l'enjeu de concerter. C'est pas toujours facile de concerter. Il y a..., à juste titre, les habitants que, à des moments donnés, être critique, être…, il faut savoir être… et les écouter, et ah... un peu le distinguo entre les critiques légitimes ou celles qui sont motivées par un moment difficile, celles qui sont un peu moins fondées parce que bon les habitants ne restreignent pas la parole. N'importe qui peut s'exprimer ! Voilà

- Merci beaucoup

<u>Entretien 2</u> : avec l'enquêté n° 1, directeur des PRU (Projets de rénovation urbaine), à son bureau de la Mairie annexe de Chemin Vert de Bobigny, 9/19 rue du Chemin Vert, 93009 Bobigny cedex.

Le Mercredi 4 février 2015, à 14h30, durée 20 mn 19 s.

- Bon, d'abord, comme ce que j'ai noté dans le mail, j'aimerais bien savoir s'il y avait quelques événements sur le projet de quartier Etoile juste après les vacances d'été de 2014 ?

Oui, Principales... les principales avancées du projet concernent d'abord la livraison de 40 premiers logements construits par Emmaüs Habitat sur le site à l'est de la ville de Bobigny, de la rue d'Odessa, y l'emménagement donc... 40 ménages, mois de juillet et août 2014. Voilà. Et un événement... plusieurs événements prochains à bord, aussi concernés les habitants. D'une part, à la livraison d'un deuxième programme construit par Emmaüs Habitat, rue de Léningrad / Paul Vaillant Couturier, toujours dans une autre partie de la commune, à l'Est de la commune, 140 logements. Donc, cette livraison toujours prévue pour le mois de mai 2015. Donc, avec un emménagement..., déménagement / emménagement progressif des familles ah... qui ont été choisis, qui ont été candidates pour ce déménagement entre juin, juillet, août. De façon à ce que leurs enfants puissent commencer la nouvelle année scolaire, voilà, dans l'autre quartier. Ah... donc, dans ce cadre-là, ah... Emmaüs, bien sûr, organise des réunions de présentation du projet aux personnes qui ont exprimé leurs désirs de déménager, de quitter la cité de l'Etoile. Et puis, nous essayons de préparer avec Emmaüs Habitat ce déménagement donc pour que tout ce passe pour le mieux. Il semblerait que les quarante premières familles ayant déménagé soient très contentes, de leur nouveau quartier, c'est le même, c'est même quartier à-peu-près. Donc, on bénéficie, on va dire... ah... d'une, d'une opinion favorable des habitants vis-à-vis du déménagement.

Voilà, l'autre événement qui va bientôt intervenir, c'est le début des réhabilitations des immeubles ah... qui sont autour de la place Joseph Epstein, en guise de l'immeuble assez récent, qui sont réhabilités, donc c'est essentiellement donc réfection des parties communes de certaines... certains équipements à l'intérieur des logements et surtout ravalements de la façade. Donc, c'est réhabilitation, on va commencer au mois de mars. Donc, là encore ah... une information en continu est donnée aux habitants pour bien leur expliquer comment les choses vont se passer. Mais c'est important parce que les habitants commencent à voir sur le terrain, vraiment, le début du projet. Et puis, un peu plus tard, ce sera une opération plus lourde et plus contraignant pour les habitants, ah... va commencer la réhabilitation de la tour, la tour 25. Donc là, les choses un peu particulières parce que..., comme il y a

de l'amiante... pendant à-peu-près un mois..., les habitants sont obligés de quitter leurs logements pendant les travaux un peu lourds de désamiantage, etc. qui ne peuvent pas se faire en présence des locataires. Et donc, Emmaüs Habitat a prévu ah... de reloger de façon provisoire les habitants, on va dire, par le block de 12, je crois de 12 appartements, de 12 ménages dans des appartements qui sont libérés sur la cité de l'Etoile, qui seront donc aménagés pour pouvoir les accueillir pendant la durée assez courte. Donc là, ah..., bien sûr, on va avec Emmaüs Habitat organiser des réunions pour bien informer les personnes concernées qui sont pas très nombreuses, quand même, environ 120 ménages qui sont concernés... bah, une centaine je pense maintenant parce que il y a déjà des appartements vides dans la tour.

Enfin, troisième évènement qui va commencer aussi à rendre le projet plus concret, plus visible. Les travaux de construction d'une première tranche de logements neufs sur la cité de l'Etoile, entre la cité de l'Etoile et le parc des sports à l'emplacement de l'ancien square de Berthe Morizot, devraient commencer, ah... c'est prévu pour le mois d'avril mais je n'y crois pas beaucoup. Je pense que ça fait tout le mois de mai ou juin. Voilà. On attend de la délivrance du permis de construire, on est en train de..., d'organiser la cession des terrains, bon voilà. Donc, les choses sont précises. Avant l'été, normalement les travaux devraient commencer. Voilà, les principaux évènements.

Alors, sur le projet lui-même, les études se poursuivent sur la restructuration des anciens immeubles. Donc, Candilis..., les immeubles bas, donc ces immeubles devront, entre guillemet, libérer leurs habitants avant la restructuration lourde. Ah..., en fait, une fois que les 140 ménages ont été relogés en mois de juillet ou août dans la partie est de l'agglomération. Normalement, les premières tranches, celles qui sont autour du parc central qui s'appelle le Carré Rouge, le jardin central, devraient être complétement libérées de ses habitants et donc permettre le début des travaux de restructuration.

Alors, en terme de la concertation et l'information, je pense que... on est en train de, on va dire, mettre dernière main au projet de restauration, réhabilitation des immeubles et au projet d'aménagement des espaces extérieurs qui seront répartis entre..., une partie autour des immeubles qui sera rattachée aux immeubles, donc, ce sera les terrains des immeubles, résidences et immeubles, et puis une autre partie qui va être basculée dans le domaine public, les espaces publics, donc sous la responsabilité de la ville. Donc, on essaie de conduire une réflexion commune avec Emmaüs Habitat sur l'aménagement de tous ces espaces. Ah... donc, on, certainement, on aura deux grands moments : probablement d'abord présenter ces projets-là à l'architecte des bâtiments de France, comme vous savez, c'est un site très sensible sur le plan historique. Et puis, donc, une fois, ce sera d'accord avec le..., voilà. L'esprit de la restauration, on présentera la couleur, les clôtures, les aménagements des espaces extérieurs, tout ce qui est fait, la qualité esthétique aussi dans l'aménagement. On présentera, bien sûr aux élus, également ce projet et on fera certainement une réunion des partenaires avec l'ANRU avant le mois du juin. Et, à ce moment-là, je pense qu'on envisagera sans doute, peut-être, une réunion publique

pour présenter aux habitants les nouveaux immeubles, les immeubles restaurés, les..., et puis, surtout, les perspectives aussi en matière d'aménagement des espaces extérieurs. Voilà. 08 : 45.
On a passé des accords avec le conseil général qui est propriétaire de grand stade qui est à côté. Donc, on avait des difficultés, auparavant, qui étaient liées au fait que le conseil général n'était pas d'accord avec le fait qu'on avait prévu, une route pour traverser son stade. Maintenant, la ville a renoncé à cette route. Donc, les conditions d'un dialogue sont bien rétablies. Et donc, on va certainement travailler, aussi un peu avec le conseil général, sur... ah, à voir une... approche d'ensemble, aussi bien de l'évolution du stade, de ses équipements, de... ses espaces verts et, nous, ville, de... de l'aménagement de nos espaces verts, de façon à ce que..., face à face, si voulait une continuité, que... on soit pas dans un système où il y a des équipements qui sont fermés chez eux, qui sont différemment..., tout ça, soit assez ouverts... ah, lisibles et continués avec des chemins piétons, des pistes cyclables pour que tout soit bien traversé..., voilà. Et, surtout, surtout que... ah..., on assure, améliore bien les possibilités de relation d'aller et venir entre les parties est du quartier de l'Etoile et puis les parties ouest de Bobigny, du côté des Courtilières et de l'université. Voilà. Et, donc, on verra à ce moment-là avec les élus, si... ils souhaitent ou pas ah... et dessous... quelle forme, organiser une concertation un peu plus fine sur la conception de ces espaces. Je peux pas vous en dire plus puisque je sais pas pour le moment quelles sont exactement la position des élus. Ah..., moi, j'aimerais bien personnellement associer le conseil général à..., et qu'on sorte un peu uniquement les habitants de l'Etoile mais qu'on associe les habitants un peu de..., de tout le quartier du Grand Quadrilatère, ah..., pour que tous ces espaces là-bas, ils soient vécus comme des espaces qui rapprochent, ah..., tous les cas, les habitants de quartier, soit des espaces partagés, simplement, des espaces réservés aux habitants de l'Etoile. Voilà.

- En tout cas, cette année de 2015, il n'y a pas de prévision de démolition des bâtis existants

Ah..., non pas de démolition. Les démolitions viendront complétement à la fin. C'est prévues en 2018, pas avant. Avant, il faut restructurer. C'est une phase de gros travaux de restructuration des immeubles. Voilà.

- Et puis, la réhabilitation sera... après..., à la fin...

Voilà. à la fin, si vous voulez. En fait, c'est un peu comme une opération, comment on dit en français, un tiroir. C'est-à-dire qu'il faut que..., une première phase qui soit finie pour que... on puisse reloger les gens pour libérer, vider les appartements qu'on peut restructurer. Donc, il y a trois étapes comme ça.

- En tout cas, il y a certaines mobilisations des associations ou des habitants dans le quartier juste après...

Pour le moment, assez calme d'après ce que l'on me dit. Ah... non. Evidemment, ah..., je dis pas sur le quartier mais je dis d'après ce qu'on me dit, c'est assez calme. Maintenant, peut-être que..., vous pouvez aussi interroger Emmaüs Habitat. Je sais pas, moi, où aller sur le quartier ? Demander aux gens.

- Bon. En tout cas, ça va bien commencer quand même ?

Oui, oui. Voilà, il y a toujours des difficultés, évidemment, bah... difficultés techniques..., ça va jamais tout-à-fait aussi vite. On l'espère mais, mais ça avance régulièrement. Alors, là, avec l'ANRU, on est en train de... je vais... j'suis en train de travailler..., je suis très occupé. On doit déposer à l'ANRU le dernier avenant, l'avenant de clôture du programme. Donc, dans cet avenant, une annexe à la convention qui... ah..., c'est la dernière. Donc, on doit définir précisément. On peut un peu le modifier après tout ce que l'on doit faire et le calendrier, tout ce qu'il reste à faire. Après, on peut un peu changer. Ah... ne pas faire éventuellement mais on peut ... ah... proposer quelques choses de différentes, voilà.

- Bon. Je vous remercie aujourd'hui d'accepter cet entretien.

<u>Entretien 3</u> : avec l'enquêté n° 1, directeur des PRU (Projets de rénovation urbaine), à son bureau de la Mairie annexe de Chemin Vert de Bobigny, 9/19 rue du Chemin Vert, 93009 Bobigny cedex.

Le Jeudi 24 mars 2016, à 13h50, durée 25 mn 20 s.

- Après notre dernier rendez-vous, c'était le mois de février 2015, depuis ce jour-là, est-ce qu'il y a certains événements qui se sont produits dans le quartier Etoile ?

Alors, pour l'essentiel, le bailleur social, Emmaüs Habitat, a commencé ses travaux, d'une part des travaux de réhabilitation de logements existants. Alors, on a une première tranche de réhabilitation qui concerne des immeubles assez récents qui ne sont donc pas concernés par les mesures de protection du patrimoine historique qui concerne les autres immeubles et qui se trouvent autour de la place Epstein. Les immeubles assez hauts qui font l'objet d'une réhabilitation pour le ravalement de la façade, des reprises des halls des parties communes, des éléments de confort intérieur, salle de bain et cuisine, qui restent une réhabilitation classique, ah..., qui ne nécessitent pas le relogement des habitants, qui peuvent se faire quand les habitants sont encore présents dans l'appartement. Donc, cette réhabilitation-là, aujourd'hui, est terminée, voilà fin décembre. Et donc, Emmaüs Habitat a conduit différentes réunions de concertation avec les habitants pour évaluer les équipements qu'il fallait changer avec eux et puis les tenir à informer évidemment du déroulement des travaux. Ah..., cette réhabilitation concerne les logements. Pour le rez-de-chaussée, il y a encore des actions à décider. Notamment, parce qu'une partie de rez-de-chaussée pourrait être occupée par soit la mairie du quartier soit par des associations de la ville. Ça, ça n'est pas encore « décidé ».

Deuxième chantier, la Tour 25. Donc, vous savez au milieu de la cité, il y a une tour, 128 logements à peu près. Alor, cette tour, elle a été aussi... elle a été construite, elle fait partie du patrimoine de Candilis de l'immeuble, voilà. Mais ses conditions de restauration permettent plus ou moins de garder les habitants. Alors, en fait, les habitant, parce qu'il y a des problèmes d'amiante pendant que Emmaüs Habitat fait les travaux de désamiantage. Vous savez qu'est ce que c'est l'amiante. C'est le produit cancérigène dans les peintures, dans les colles. Voilà, il faut retirer l'amiante des bâtiments pour des raisons de santé. Pendant que ces travaux se font, il n'est pas possible que les habitants restent. Donc, il y a, on va dire, une organisation pour reloger pendant deux à trois mois, les habitants, ils reviennent de la tour. Donc ça, c'est en cours. Donc, ces travaux-là, ils sont en ce moment. Ils vont durer jusqu'à la fin de l'année 2017, le début de l'année 2018.

Ensuite, Emmaüs Habitat a continué à travailler sur son projet de restructuration, réhabilitation, restauration de tous les immeubles bas. Et pour le présenter aux élus de Bobigny et aux habitants,

Emmaüs Habitat va aménager un p'tit morceau de... Il y a aujourd'hui, il y a une partie d'immeuble qui a été vidée dans le cadre du premier projet et, donc, qui est disponible pour faire une première tranche de travaux conforme à ce que propose l'architecte, uniquement pour le tester. C'est-à-dire pour le présenter, pour le tester sur le plan technique et aussi pour le présenter aux habitants et aux élus..., actions d'Emmaüs pour, sur une base réelle comme un..., si vous voulez, un appartement témoin mais là plus qu'un appartement témoin, c'est tout un immeuble de témoin, faire visiter. Ce sera peut-être, d'ailleurs, avec des meubles etc. Il sera décoré avec des meubles pour que tout le monde puisse se rendre en compte la réalité du projet qui sera proposé sur tous les immeubles. Et donc, une fonction des testes de la réaction des élus, de la réaction des habitants surtout, peut-être que le projet sera un peu modifié avant de passer à la commande des travaux définitifs sur... grande échelle. Donc ça, normalement les travaux sont en cours, on a une réunion sur place demain matin, je sais pas, justement ce sera l'occasion... Je crois qu'ils voulaient terminer fin avril quelque chose comme ça.
Enfin, les travaux de construction de deux premiers immeubles en limite de la cité, entre la cité et le parc des sports, ont commencé. Normalement, ils devraient peut-être terminer au mois de novembre. C'est la construction neuve, voilà.

Alors, maintenant, par rapport à votre sujet qui est la concertation des citoyens. Pour le moment, on a rien fait. On a rien fait parce que... on a pas encore une vision complétement stabilisée et arrêtée du calendrier. On a des difficultés notamment sur les échanges fonciers avec le département 93. Le fait, on doit acheter des terrains qui sont aujourd'hui des terrains de parc des sports. Mais c'est une très grosse administration. Donc, forcément, ses procédures sont longues et compliquées, il y a beaucoup de services. Et donc, tant qu'on n'a pas une quasi certitude sur ah... le dérouler des opérations comme tenu... Tout ce qui s'est passé avant. C'est très embêtant d'aller voir les habitants pour leur dire « on sait pas quand est-ce qu'on va terminer les travaux ». C'est un peu le problème, quoi. Ah..., on espère quand même, d'ici, quelques mois, avoir enfin résolu tous les problèmes. Alors, on a en plus, on va avoir l'arrivée dans l'équipe de travail, dans une société de l'entreprise, spécialisée dans la planification des opérations. Et donc, cette société va nous aider..., opération technique, nous aider à faire un planning opérationnel précis et à le sécuriser. Et elle va aussi..., parce qu'il y a plusieurs chantiers qui sont très proches les uns les autres, il y a toute une analyse des inter-relation entre ces différents chantiers. Il faut organiser tout ça. Donc, cette société a pour mission d'organiser les chantiers en tenant compte d'une part des contraintes des chantiers, des contraintes techniques mais aussi de la vie des habitants. Il y a toujours les habitants. Donc, cette société qu'on a choisie, elle devrait commencer à travailler à la fin d'avril, au début de mai. Donc, quand elle commence son travail, elle va pouvoir nous produire des plans avec un phasage des chantiers, la modification des circulations, les accès de voitures, des accès etc. Et on pourra aussi à ce moment-là, donc, aller voir

les habitants en leur disant ce qui va se passer et concrètement comment ça va... quelles sont les conséquences sur leur vie quotidienne. On hésite beaucoup à aller voir les habitants si on n'a pas de contenu. Les habitants de Bobigny, comme il y a eu beaucoup de participations dans la précédente municipalité. Très souvent, c'est réunion publique, on a annoncé des choses. On avait mal à tenir derrière ah... Du coup, maintenant, les habitants, ils disent, ils entendent... si c'est pour nous réunir pour... que vous me disiez des choses que vous faites pas après..., c'est pas la peine qu'on se déplace. C'est un peu la difficulté en matière d'aménagement sur des opérations compliquées. En même temps, c'est vrai que les habitants ah..., souvent estiment qu'ils ne sont pas bien informés. Mais il faut qu'on trouve un bon compromis.

- Pour le relogement, c'est tout fini ?

Alors, les relogements, si, ce qui est fini, les relogements à Paul Vaillant-Couturier. Vous savez donc les 140 logements. Il y a 180 logements qui ont été construits dans le quartier nord-est de Bobigny. Donc, tous ces logements-là, ils sont finis depuis long temps et ils ont été effectivement attribués à des gens de la cité de l'Etoile. Alors, sur les 140 logements... des immeubles à Paul Vaillant-Couturier, je crois que... ils n'ont pu en relouer que 110, à des gens de l'Etoile. Voilà, 110 ménages à peu près.

- Pour la réhabilitation de la tour 25, il y a combien de ménages qui vont déménager pendant les travaux ?

Alors, ça se fait par le bloc, trente, à peu près de... trente deux, trente deux logements. Les quatre blocs de trente deux logements.

- Ils sont relogés dans la cité ou... ,

Ils sont relogés dans la cité, oui, à côté.

- Première fois, vous m'avez dit qu'il y a certains désaccords pour les travaux. C'est-à-dire, en tout cas, la cité a été désignée comme patrimoine.

C'est ça. La tour et les barres. Vous savez maintenant le projet, il tient compte des demandes du Ministère de la culture et de l'Architecte des bâtiments de France. Donc, de retrouver au mieux le dessin des façades d'origine. Ça, je vous ai expliqué, je pense, mais, entre l'ancien projet et le nouveau projet, on a dû, si ce qui fait que... on peut plus maintenant restaurer les bâtiments en bas avec les habitants parce qu'il faut ah..., on a plus la restauration architecturale et esthétique. Le fait

qu'on a pas le droit de mettre une isolation thermique à l'extérieur du bâtiment. Il faut la mettre à l'intérieur. Et donc, du coup, c'est des travaux très importants pour reprendre la distribution des pièces, etc. Il y a une perte de surface puisqu'il faut mettre une épaisseur à l'intérieur des cloisons, des logements. Voilà, du coup, on est obligé de construire des logements pour reloger suffisamment des gens pour arriver à créer ces logements vides, en fait.

- En tout cas, pour instant, il n'y a pas de prévision pour la réunion de concertation des habitants

Non, non, non... il y a pas de réunion..., si vous voulez..., peut-être à la rentrée, je pense mais avant septembre, ça m'étonnerait.

- Dans la cité, il y a une agence de proximité ? Il y a quelqu'un qui travaille sur ...

Alors, il y a bah..., l'agence de bailleur Emmaüs Habitat. Après il y a une mairie de proximité où..., c'est la mairie. Donc, vous avez un accueil des gens pour les renseignements administratifs ou les dossiers administratifs liés aux services publics municipaux, l'école, la restauration scolaire, les centres de loisir, etc. Vous avez aussi une antenne de service municipale de la jeunesse qui organise des choses pour les jeunes, toujours à la mairie de proximité. Vous avez l'antenne de la maison des parents et une salle de sport. La maison des parents, c'est une association municipale qui accueille les parents pour les aider quand ils ont des enfants avec quelques difficultés.

- Aussi, une association des locataires là ?

Oui, il y a une amicale des locataires. Maintenant, je vous dirai, je sais pas trop, si, en ce moment, pour tout ce qui joue vraiment à la vie, la relation avec les habitants, il vaut mieux que vous interviewez des gens de Emmaüs Habitat. Si vous voulez..., c'est mieux.

- Merci beaucoup

Non, non, il y a pas de souci.

- Enquêté nº 2

<u>Entretien 4</u> : avec l'enquêté n° 2, directeur de la citoyenneté et de la vie associative de la ville de Bobigny, à son bureau de Espace Ché Guévara, 1 avenue Karl-Marx, 93009 Bobigny cedex.

Le Jeudi 03 juillet 2014, à 13h30, durée 1h 19 mn 40 s.

- Je suis doctorant de l'université de Cergy-Pontoise. En ce moment, je travaille sur la participation des habitants dans le processus de la rénovation urbaine, avec une comparaison entre la France et la Corée du Sud. Voilà. Je peux commencer ? Ok, pouvez-vous vous présenter et présenter votre travail dans le cadre de citoyenneté.

Alors, moi, je suis ce qu'on appelle le directeur de la citoyenneté, des relations de proximité, et de la vie associative. La direction, elle est en charge de travailler la question des diagnostics des territoires, des enjeux des territoires, construire des projets sociaux des territoires en fonction de la réalité avec l'ensemble des acteurs de ce territoire pour impulser des dynamiques répondant aux problématiques du territoire identifié. Donc, on travaille la réflexion du territoire aux enjeux, qu'est-ce qu'il faut mettre en place, qu'est-ce qu'il faut changer, qu'est-ce qu'il faut améliorer. Et on est aussi impliqué au cœur du territoire avec cette idée de la relation-la population de manière à ce que, effectivement, le projet de la ville, il soit mieux compris par les habitants et que les remarques des habitants à l'inverse soient mieux entendues par les élus. Donc, aussi, c'est l'aller-retour de ce qui se passe sur le territoire, de ce qui se vit sur le territoire, la question la plus quotidienne au milieu des habitants, qui est remontée et comprise aux élus et qui fait partie de la réflexion de notre travail. Donc, on a une gestion déstructurée comme des maires de proximité, par exemple, sur lesquelles on travaille par contre la plus sûre la relation aux habitants dans leur quotidien avec, notamment, des questions qui tournent autour de l'accompagnement des familles dans les quartiers un peu défavorisés, excentrés de la ville. Qu'est-ce que ça veut dire que l'accompagnement au-delà des actes administratifs qu'on peut avoir. Mais on a des gens qui ont besoin d'être orientés, accompagnés et aidés. On travaille sur cette question-là. Et puis, donc, on est euh... sur des questions de lien social. Et donc, la question de vie associative fait partie aussi de... ce sujet pour faire en sorte que, dans les territoires, bah... il y a une vie euh... du vivre ensemble qui se crée dans la ville. Donc, on est chargé, au-delà de la vie associative, de travailler au-dessus sur des moments festifs du type de fêtes du quartier, moments de croisement... voilà. Donc, on travaille sur tous les... tout ce qu'il touche la... réalité dans le quartier, ce soit des questions du développement économique, culturel, social... en travaillaient tous les bailleurs pour essayer de fabriquer en fait le développement local sur le territoire. Ça c'est un peu notre... notre

travail. Euh... après, on a un rôle particulier sur la question des projets urbains puisque les élus avaient décidé de faire en sorte que ces projets sont que d'abord des projets humains et que, effectivement, la question de la relation et de la concertation avec la population soit véritable, soit réalité et que... ce qu'on propose soit complétement adapté. Et donc, euh... il nous a été demandé de réfléchir à faire autre chose que la réunion publique qui était la forme traditionnelle de rencontre avec les habitants. Donc, moi, j'étais mis en place pour un peu réfléchir à nouvelle forme de concertation plus adaptée à des quartiers complexes, des quartiers défavorisés, des quartiers où la pauvreté et la précarité sont là et dans lesquels il y avait pas de présence publique non plus. Ah... donc, comment réinvestir ces territoires ? et comment expliquer des projets à des gens qui savent par fois pas lire, pas écrire, qui ne communiquent plus avec les autorités, les institutions ? Voilà. Donc, ça a été aussi un... aspect important de notre travail.

- Donc, c'est comme une généralité, quel intérêt présente pour vous, la démarche participative comme... dans le projet urbain comme ça ?

Alors, nous, l'intérêt, on a mis euh... derrière tout ça, c'était euh... d'arriver à faire comprendre une majorité et y compris tout chez publics qui viennent pas dans les réunions. Je pense aux personnes âgées, je pense aux jeunes parce que là c'est deux tranches d'âge qu'on avait pas euh... dans les réunions. Il y a ceux qui ne comprennent pas l'écrit. C'est-à-dire que vous pouvez faire une belle réunion, faire une belle lettre pour expliquer les choses avec même des images sauf que, si on sait pas lire, sait pas euh... Donc, on s'est retrouvé avec des gens qui ne connaissaient pas le projet, qui ne savaient pas ce qui avait... se passait pour eux. Même s'il y avait des enquêtes sociales des bailleurs ou des choses comme ça, la situation particulière des gens de... comment les choses avaient évolué, comment. C'était pas compris. Donc, nous, on a mis en place une façon très simple de travailler avec les gens. Qu'il était d'aller les voir euh... avec des outils très simples. Euh... ça était des maquettes, ça était des photos, ça était des plans et on a expliqué tout ça. On a l'envoi les gens. On a fait un travail... donc de piéton. Chaque tour, ... voir les gens, on a... été..., voir les commerçants. Ensuite, on a travaillé avec l'école du quartier où là idée a été aussi de faire avec les enfants, un travail particulier sur l'évolution du quartier, les transformations de quartier. Qu'est-ce que ça veut dire, de manière très simple, très ludique, avec des architectes, on a fait des maquettes. Ils ont fabriqué des trucs, etc. Mais, il s'en est important que les enfants puissent aussi comprendre, voilà. Et après, on a fait un travail tout-à-fait particulier avec toutes les institutions du quartier, tous les acteurs du quartier. Si, on est allé voir les gardians d'immeuble parce qu'ils sont véhicule d'information et que... il va aller mieux qu'ils connaissent les bonnes informations. Qu'on a fait attention à ça, les médiateurs, l'école, le commerçant du coin, etc. On a fait tout ce travail... de vulgarisation, d'information du projet. Et on a mis en place des allers-retours, en fait avec tous ces... partenaires-là d'une façon de parler du projet

avec un pot info... mais qui se déplaçait. C'est-à-dire que, régulièrement, avec des invités, des bailleurs, des architectes, euh... des acteurs du territoire ont proposé aux gens des moments de goûter, des moments d'animation un peu particuliers. On se retrouvait au pied de commerce et on discutait du projet avec des questions très concrets que les gens avaient et on répondait à ces questions-là en présentant les choses. Ça c'est la première étape de vulgarisation qu'on a faite. Voilà, l'intérêt qu'on y a mis, c'était que les gens comprennent tout simplement le projet qui les concernait.

- En fait, vous avez organisé certaines réunions avec les habitants...

Alors, on était bien au-delà. Je vous disais tout à l'heure que ça c'est notre première préoccupation. Ça était de faire en sorte que les gens comprennent les choses, Aller vers. Aller vers, ça c'était notre première idée. Après, on a choisi de faire du festif. C'est-à-dire qu'on a utilisé des moyens euh... tout bêtes pour que les habitants s'impliquent aussi dans tout ça. Premier exemple, on a fait une balade urbaine où on a figuré ce qui allait se passer dans le quartier avec une compagnie de théâtre et des habitants. Idée, c'était euh... on se balade en point départ. Et on arrive à un immeuble et on pousse l'immeuble. Symboliquement, cet immeuble aller disparaître. Donc, on le poussait pour se rendre en compte avec des théâtres, voilà. Les gens suivaient tout ça en musique, etc. Et on s'est rendu en compte que... on tirait les cordes avec les gens, on mettait les gens, etc. pour illustrer que, là, il y a une rue qui allait passer, etc. Donc, on a en fait euh... visualiser le projet... réellement dans le quartier pour comprendre comment les choses allaient réellement être concernées dans le territoire. Ça c'est première démarche qu'on ait faite. Euh... avec les enfants, il y a, avec un club de prévention, on a fait un travail sur des photos... avant, le quartier, il y a... pratiquement assez de création et euh... les mêmes points de vue, on va essayer de refaire avec euh... le quartier aujourd'hui et le quartier demain, voilà. Avec un travail photographique, il y a... en faisant appel à la mémoire des gens sur... la question du quartier, quel était ce quartier, comment il était né, qu'est-ce que les gens... De là, il y a un autre projet qui s'y déclinait, qui a été une... balade historique, un p'tit peu mais à partir de ce que les gens avaient vécu de leur quartier. On a fait une balade... celle-ci, c'était une balade en p'tit train où les gens racontaient des... des années..., qu'ils avaient vécu sur ce territoire. Mais ça c'est les gens leur racontaient. Il y avait des points d'arrêt. Donc, avec un p'tit train, on s'est baladé, on amenait les gens, on s'arrêtait à des endroits... les gens racontaient pour eux, « à cet endroit, il y avait une ferme, ils allaient chercher de l'air », euh... voilà. Ils embarquaient dans le train avec nous et on allait plus loin euh... voilà. Les gens exprimaient ce qu'ils avaient vécu dans ce quartier-là... qu'ils soient jeunes, moi jeune, etc. J'ai fait la même chose avec une balade... à vélo.

C'est comme ça un peu qu'on a commencé à fabriquer en fait à côté animation s'appuyant sur la mémoire des gens, l'implication des gens du coup, sur le côté festif et en touchant, y compris des public qu'on avait pas l'habitude de toucher dans les réunions ou dans nos balades habituées. Y

compris un travail avec des enfants et aussi on avait un travail avec des personnes âgées mais beaucoup plus tard, où là c'était un p'tit peu différent, l'idée de... Avec des personnes âgées, on avait fait un travail là beaucoup plus individualisé avec le bailleur en ayant repéré les gens en plus isolés et en plus difficulté. L'idée, ça était de les voir et de leur expliquer les choses en direct avec plusieurs personnes pour les rassurer, pour leur expliquer les choses euh... y compris pour voir avec euh s'ils avaient besoin d'aide pour démonter des meubles... Voilà, après, il y a un travail avec le bailleur sur des situations sociales qu'on était décliné pour examiner les questions de relogement au plus près pour que... il y ait vrai travail de réflexion euh... avant le déménagement. Donc, la situation sociale des gens a été examinée... purement d'aide... on parlait tout d'accès aux droits. Il y a des gens qui savaient pas, qui pouvaient avoir des droits. On a fait prétendre des droits. On a bossé avec la CAF, on a bossé avec les instances sociales. C'était nouveau parce que, sur le quartier, ça n'existait pas. Donc, pour les personnes les plus en difficulté, on a mis en place ce qu'on a appelé des commissions sociales. Voyez, donc, on a tissé tout un tas de... de jalons comme ça, qui sont partis d'un moment où on est arrivé à des gens. Des moments festifs, il y a des moments plus ciblés euh... pour faire en sorte que... le projet réussisse parce que... euh, y compris alors... on a vu précédent avec les jeunes notamment. Il y a une passerelle qui existait, une vieille passerelle qui existait dans ce quartier-là, qui faisait une histoire du quartier. Cette passerelle, un jour, est démolie. Le préfet, le maire... tout le monde vient sauf que les jeunes montent sur cette passerelle. Ils disent, « ne touchez pas cette passerelle ». Il y avait 200 jeunes sur la passerelle, « vous n'y touchez pas ». Les jeunes n'avaient pas compris le projet. On leur avait pas expliqué le projet. Ils savaient pas pourquoi on démolissait cette passerelle.

Donc, du coup, on a organisé un barbecue avec le maire, avec les architectes et tout le monde... sur place, y en a expliqué les choses. Depuis, on a décliné un p'tit peu cette façon de... d'expliquer les choses, y compris aux jeunes du quartier parce qu'on est quartier comme ça, c'est quelque chose de très compliquée, c'est un quartier très fermé. Du désenclavement était un sujet central par rapport à ce quartier-là. En plus, souci particulier, c'est que ce quartier a été, à un moment donné, soumis à l'ABF. Euh... l'ABF n'a pas accepté le projet. Donc, des clips qui tournent sur internet parce que... ils ont beaucoup réagi, n'ont pas compris pourquoi cette cité Abbé Pierre, ah... complétement dégradée, ah... devenait tout à coup comme ça... quelque chose qui devenait du patrimoine. Pour eux, le patrimoine, c'est le musée, c'est ça, le patrimoine architectural. Ils ne le comprenaient pas. Donc, il a fallu refaire tout un travail là encore avec la population. Et heureusement, ce qu'on a vu ce lien avec les gens parce que, si non, ah... quoi la catastrophe quoi. Effectivement, les gens n'ont absolument pas compris pourquoi le projet s'arrêtait dans seul coup, parce que ah... voilà l'ABF disait « mais non, là, il faut préserver les choses. Vous pouvez pas démolir autant. Il faut restructurer, il faut faire autrement, etc. Donc, il y a eu un deuxième... projet... il a fallu mettre les institutions dans le coup. C'est-à-dire, l'Etat qui a fait... se nouer... la maire, les bailleurs, etc. Donc, on est reparti dans une concertation institutionnelle ah... voilà pour continuer à travailler après sur le terrain avec les gens mais pour

regagner les choses. C'est pas si bien claire dans l'explication. Ce qui est quand même compliqué, notre histoire.

- D'accord.

Constamment, il y a un deuxième projet qui a été présenté aux habitants, ah... qui se décline ah... et il y a des réunions d'information régulières..., première phase de relogement de, de, des personnes, qui s'est bien passées. Voilà, là, on commence, une phase de réhabilitation qui va arriver et des nouvelles constructions qui vont rêver et la restructuration qui va arriver. On est maintenant rentré dans une phase de projet que les gens ont beaucoup attendue. Ah... heureusement, on a fait beaucoup de concertations et beaucoup d'explications. Si non, les gens n'auraient absolument pas compris, le retard qui était pris. Parce que... un premier projet est discuté, l'ABF qui a arrêté tout. Et à un moment donné, nouvelle concertation, nouvelle discussion avec la population. Heureusement, on avait discuté avec eux. Heureusement, on avait cette relation. Si non, ce serait très, très compliqué. Donc, aujourd'hui, c'est rentré dans l'ordre. Le projet, enfin nouveau, arrive. Donc, il y a des relations régulières. Maintenant ah..., avec la population, pour voilà rentrer dans les vives du sujet parce que, maintenant, c'est pratiquement dominatif, quoi. C'est... chaque personne maintenant qui est concernée pas. Il y a toujours besoin de moments d'explication sur le détail de réhabilitation, ça va être ça, parce que le problème est le même, c'est que, effectivement, vous avez diffusé des écrits, ce que font souvent les bailleurs. La relation à la population, c'est qui pour nous plus efficace. C'est-à-dire que l'explication, ça, ce qui vont retenir les gens. C'est que... la concertation a fonctionné à partir du moment où on a su parler aux gens, aux anciens du quartier et l'ensemble de la population, on a l'un à voir. Si non, c'est... c'était pratiquement un échec dans un quartier aussi difficile que compliqué. Si on avait pas fait ça, je pense que c'était très difficile.

- En tout cas, le nouveau projet est sorti, maintenant ?

Oui.

- Donc, on est en train de faire la concertation avec les habitants, en ce moment aussi ?

Alors, cette concertation est pratiquement... elle est finie en terme du projet. Là, il est plus sur la question de relogement, sur la question de réhabilitation... des validations en fait, hein ? Voilà, le projet est clair. Aujourd'hui, il nous reste des sujets sur les espaces publics ah... Là, il a... on va retravailler avec les habitants sur... ben, « qu'est-ce que vous souhaitez quel usage ? On fait de... de tel espace... On veut travailler sur des questions de jardin partagé. On veut faire une promenade un peu

santé, un peu... voilà. Donc, on va discuter à nouveau avec des jeunes. Ah... on veut concerter ah... voilà les habitants sur ses usages, notamment l'espace public. Ah... ou là, ils ont toute la place, y compris qu'on a travaillé avec le conseil municipal des enfants, les enfants du quartier, pour que le point de vue des enfants soit aussi par les adultes parce que, ah... Quand vous aménagez un espace public, ah... si vous mettez un terrain de foot au milieu de la cité, vous allez avoir cinquante pourcents qui vont dire « c'est bien », cinquante pourcents des gens qui vont dire « c'est pas bien ». Donc, on fait des enquêtes... On laissait de, de... voilà. Mais la plupart des temps s'est trouvée des compromis et de faire en sorte que des usages qui soient adaptés à ce qu'ont demandé les gens. Mais parfois pour prendre des décisions. Donc, ah..., par rapport au quartier, par rapport aux besoins, valide d'avoir des espaces ah... des espaces de lien social, de type de barbecue..., des choses comme ça, type de l'espace de lieu petit, lieu plus grand... On va réfléchir à ça, parcours, un espace de parcours de santé, mais avec... des... qui permettent l'activité extérieur et puis l'idée de jardin partagé. Ça aussi, c'est une demande d'habitant. C'est un peu comme ça qu'on a construit un truc avec des architectes qui sont chargés de... paysagistes qui sont chargés d'aménager. On a fait les croisements et les rencontres. Donc, là, on est en train de travailler véritablement ces espaces-là, voilà.

- En tout cas, vous avez parlé de l'organisation de concertation étape par étape...

Ce qu'on appelle un groupe « concertation et communication » avec le directeur de PRU, de projet urbain, avec des services de, de..., de l'urbanisme, avec les bailleurs, avec des acteurs du territoire, avec les GUP, gestion urbaine de proximité et ah... parfois quelques habitants ou associations. Et avec ça, on se voit régulièrement, il y a un calendrier. Et on se fixe des étapes annuelles sur la nécessité de... sur quoi on doit rencontrer les habitants, comment on le fait sous quelle forme ? Ça peut être des réunions publiques qu'on en prépare avec des vidéo-projections. En général, intervenants, les bailleurs etc. pour... ah... une fois par an, il y a ce rendez-vous avec la maire... une fois ou deux fois par an des réunions publiques. Après on a un programme, par rapport à l'évolution du projet. On a un programme de concertation avec, avec... les habitants. Et après, il y a le travail du quotidien qui se fait avec un référant qui a un point d'information, quotidien... tous les jours, qui renseigne les gens, puisqu'il est dans la mairie de proximité, avec des expos... de dernier projet pour que les gens voient ah... comment ça se passe ? On a par exemple une vidéo de nouveaux logements qui présentait aux gens à commencer... « je vais vous présenter... » voilà. Au quotidien, il y a ça. Donc, occasionnellement, on a toujours nos rendez-vous, tous les mois, dans le quartier ah... pour... avec différents partenaires pour dire, « voilà, on en est », « voilà, le sujet sur lequel ah... on a avancé », voilà. Il y a chaque avancée qu'on a décidée, je vous parlais tout à l'heure des espaces publics. Les espaces publics, il y a une réunion qui se tiendra en septembre là... un peu plus formelle mais en attendant des ateliers qui se font. Donc, c'est..., à un moment donné, on va voir les jeunes avec

l'architecte, un groupe ah... pour poser des questions et des allers-retours, voilà. c'est un travail en fait qu'on a décortiqué sous forme d'un groupe de réflexion avec tous les partenaires dont je vous parlais. Un point info et deux points info par des ateliers et des moments dans le quartier. Pour nous ça c'est très important. Si ça se fait pas, ah... Par rapport à ce quartier-là, c'était important de le faire parce que c'est un quartier dans lequel on était très en difficulté. Difficulté ah... des problématiques de violence des jeunes infernale, non-respect des institutions, une difficulté vraiment à... à encrer des choses avec ces jeunes-là. Ah... compliqué. Donc, il a fallu vraiment ah... avoir ce travail de terrain pour être entendus, pour faire comprendre les choses. Voilà, c'est pour ça qu'on continue à préserver ça.

- Dans ce quartier, il y a un équipement comme... un point d'information permanent, c'est ça ?

Oui, oui. Il y a un point d'information permanent sur la place d'Epstein, vous allez et vous verrez. Alors, sa présence, c'était important pour le quartier. Ah... il faut qu'on préserve tout ça.

- Dans ce sens, quel est votre rôle au sein des acteurs, comme... quelle relation avec eux, les élus, les professionnels, les habitants, etc ?

Notre rôle, moi... pour moi particulier ?

- Oui.

Alors, moi, mon rôle, c'est mobilier des équipes de terrain. Puisque, moi, ah.... alors, on parle de ce quartier-là mais ah... on a une implantation, surtout les quartiers de la ville. Donc, c'est celui-là et c'est faire valider les choses par les élus. C'est-à-dire que tout ce qui est dit par la population, d'abord, a validé. Il y a une part, c'est toujours compliqué ça, qu'est-ce qui est la communication ? qu'est-ce qui est la concertation ? Il y a certaines choses qui sont décidées par les élus et là ah... C'est décidé donc, on informe, c'est l'information. Il y a certaines choses dont je vous parlais tout à l'heure par exemple des espaces publics ou là, on va véritablement avoir une concertation. S'il est nécessaire après une décision des élus, mais... ah... Voilà, il y a certaines choses qui sont concertables. Et il y a d'autres choses où ces élus ont fait des choix, c'est l'information aux habitants. Bien souvent, on a essayé quand même d'anticiper des choses pour que l'avis des habitants soit bien pris en compte. Donc, mon rôle à moi, c'est de... d'impulser les choses au niveau de quartier, bien veiller à ce que ça se passe bien, soit régulier etc. et puis de remonter les infos et les questionnements, en fait, aux élus, pour dire..., « bon, on a une prochaine réunion, qu'est-ce qu'on dit ? », voilà ah... qu'est-ce qu'on peut dire ? parce que, parfois, c'est compliqué, ça... ah... à certain moment, aller limite... les services techniques peuvent dire... les services techniques, ils aiment bien les choses très ficelées. Ils aiment

pas l'aventure. Ah... donc, ah... discuter un projet sans qu'il soit complétement validé, pour eux, c'est un terrain ah... voilà. Donc, on a toujours cette... cette tendance à dire, « ah... allons-y » et eux, ils ont tendance à dire, « mais on y va doucement parce que ça, c'est pas validé ». Voilà, il y a toujours un peu de difficulté dans une position à moi entre des services techniques, des gens, acteurs de terrain et des élus pour faire en sorte que ce soit, tout ça..., cohérent. Mon boulot, c'est un peu de mettre la cohérence en tout ça, d'arriver à faire le lien entre les élus, les services techniques et puis les acteurs de territoire pour que ça fonctionne. A ces moments-là, contraint... puisqu'ils sont établis, ses calendriers. En tout cas, à ces moments-là, on a fait le choix de le dire, « voilà, ce qu'on peut dire », « voilà, ce qu'on peut pas dire ». Ça aussi, c'était très important. C'est que... effectivement, à un moment donné, quand on dit des choses, jusqu'où on peut aller, jusqu'où on peut faire. Parfois, on a été très loin, parfois, ben... les choses se sont... parce que vous avez pas le choix sur des questions techniques ah... on a pas été demandé. Ah... par exemple, la couleur des peintures qu'on allait mettre sur des revêtements. Je pense... un exemple caricatural exprès mais parce que, effectivement, la couleur a été imposée par l'ABF. Donc, on pouvait pas vraiment dire, « c'est pas possible autrement ». Par contre, on discutait du ah... comment on peut rentrer dans le hall ?, comment on peut sécuriser le hall ? Ça, on discutait. Et après, il y a forcément des contraintes techniques, des contraintes financières. Le bailleur, il dit, « ça, je peux faire... ça, je peux pas faire ». Voilà, comment on a pris des choses. Toujours, dans... l'idée d'arriver à discuter avec les habitants mais de mesurer le curseur de la discussion. Jusqu'où on peut aller ? Jusqu'où on entend les habitants ? Jusqu'où les services de la ville peuvent aller ? Jusqu'où les élus peuvent décider ? Voilà, moi, mon boulot, c'est un peu d'articuler tout ça.

- Dans votre expérience dans ce quartier, pouvez-vous expliquer un peu plus en détail les outils que vous avez choisis pour communiquer avec les habitants ?

Ah... des maquettes, des photos, ah... des vidéos et du théâtre... un théâtre pour un peu de l'histoire du quartier. Il y a eu une pièce de théâtre qui a été jouée, qui était la... femme mystérieuse. On avait trouvé un portrait de femme dans le quartier. On amenait une enquête pour savoir d'où venait cette femme. En fait, c'était un portrait qu'on avait trouvé, voilà. En fait, pour expliquer la vie du quartier... En fait, je vous ai dit tout à l'heure, pour essayer de faire comprendre le projet, on a utilisé autre chose que des... des supports comme celui-là (les plans architecturaux et urbanistiques, ndlr). Ça, si ce n'est pas ah... expliqué, si c'est pas... Voilà, les gens savent pas ce qu'on fait dans un plan, comme vous présentez ça, ah... un architecte qui présente ça à la population. Ah... déjà, ils parlent pas le même langage, ils parlent pas le même numéro. Par exemple, un architecte qui parle à des habitants du quartier, parfois c'est compliqué. Si vous obtenez le même langage que l'architecte, les habitants comprennent pas ce que raconte la personne. Donc, nous...

- Toujours le jargon professionnel qu'on utilise.

Voilà. C'est pour ça que nous, on a été mis en place. C'était pour... voilà, vous ne donnez des outils, nous, on va avoir les gens et puis on leur explique, « vous habitez où ? Ah... vous habitez là. Voilà, ça c'est le carré rouge, ce s'appelle comme ça. Vous habitez là, voyez c'est la rue, le commerce est là, cette rue... etc ». Donc, en fait, le travail de l'architecte est complétement réadapté. Donc, on a redessiné même des plans d'architecte de départ, redessiner de manier simplifié parce que les gens des fois, ils savent pas lire un plan, savent pas identifier les choses. Donc, c'est pour ça qu'on a fait la maquette. C'est-à-dire que les gens, en 3D, ils arrivent beaucoup plus vite à comprendre ah... évidemment que..., le plan. Donc, c'est pour ça qu'on se baladait avec notre petite maquette, on a fiat plusieurs, les enfants ont fait aussi. On se baladait avec notre maquette et puis on expliquait aux gens. On a utilisé des supports comme ça, beaucoup de maquettes, beaucoup ah... d'images avant et après pour comparer les deux. Parce qu'il y a ah... la tant difficulté, c'est aussi ça. C'est que le projet urbain ah... n'est pas la même dans la tête des gens que dans la tête de l'urbaniste. L'échelle du temps de projet urbain, c'est très, très longue. Et donc, entre temps, il faut parler aux habitants, la nuisance, ça existe, les travaux, ça fait du bruit, ah... donc là aussi, il faut mettre en place certains nombres d'outils, voilà. Donc, on a utilisé beaucoup, à la base de visuel, des maquettes... et des plans simplifiés et de... des façons fabriquées la concertation avec des compagnies de théâtre, avec ce que je vous ai expliqué en touchant les enfants, les jeunes qui sont des publics qu'on en a pas dans les réunions.

- Est-ce que vous avez aussi utilisé, pour informer ce qui s'est passé dans les réunions, le journal ou ah...

Oui, alors, on a ah... on a une lettre. On faisait... après chaque atelier, on faisait une lettre qui reprenait complétement le projet. Voilà, c'est un compte-rendu. Ça, on le faisait systématiquement. Ça, quand vous savez pas lire, vous pouvez pas comprendre ce qui a raconté. Donc, c'est pour ça que on faisait des moments d'accompagnement et après pour expliquer... C'est pour ça que, dans cette lettre, il y avait beaucoup de plans, très simples, très schématiques pour expliquer les étapes du projet, là, on en était. Mais, la lettre d'atelier, c'était pas suffisante. Elle était intéressante mais suffisait pas. Elle était pas comprise.

- Lors des réunions ou des ateliers, normalement, il y avait combien d'habitants qui y participaient ?

Très variable. En fait, les réunions publiques, on a été jusqu'à quatre-vingt, quatre-vingt-dix personnes, ce qui était beaucoup, ce qui était pas mal ah... parce que... on a beaucoup travaillé à ce que l'information, c'est bien connue des gens. Il y avait la maire, le préfet qui venaient... etc., etc. pour dire... si vous avez des questions à poser, c'est là qui pour être... Donc, les gens savaient par avance que cette réunion était existée. Donc, on a mobilisé. Après, dans le travail d'atelier, ah... ça peut être quinze – vingt personnes. Mais dans le travail de terrain, ça peut être facilement centaine de personnes. Pour l'atelier classique, c'était plutôt vingt personnes. Ici, ils voient uniquement vingt personnes, ça fait très peu sur 700 logements que représente la cité. Vingt personnes, c'est trop peu, trop peu. Donc, on a fait cet espace mix de... de fabrication de croisement du moment d'information pour que... voilà, cette question soit bien prise en compte. Dans le quartier en difficulté comme ici, c'était un vrai travail de... de réflexion, justement, à cause de cette question-là. Dans d'autres quartiers, c'est différent. Mais sur ce quartier-là, il y a un véritable effort qui était fait par les partenaires, ça aussi, c'est important. Il n'est pas tout seul. Le bailleur est partie prenante. Il faut aussi le bailleur XX, sans bailleur, ce serait compliqué, c'est Emmaüs Habitat. Avec le bailleur, il y a eu un vrai travail, vrai partenariat facilitant pour nous. Vraiment, très, très important.

- Par hasard, il y a des associations des habitants comme l'amicale des locataires ?

Oui, il y a une amicale des locataires qui est dans toutes les réunions.

- En tout cas, eux, ils ont participé beaucoup et ils ont travaillé aussi pour mobiliser d'autres personnes...

Oui, ils ont travaillé pour mobiliser, ils ont travaillé aussi sur le sujet qui l'est intéressé, eux ah... Parler des charges, question de loyer... ah... Ils ont posé des questions-là. Ils ont aussi une force de proposition, tout de suite... ah... voilà. Il y a une amicale, ça, c'est un point intéressant pour nous. Ce qui avait cette amicale qui posait déjà cette question-là. Donc, dès le début, le bailleur a été prévenu dans certains nombres de sujet sur lequel il fallait qu'il réponde, voilà. Même si c'est un projet contraint, dans les phases de relogement notamment, mais ah... la question a été posée, donc cette amicale a eu un rôle important.

- Je pense que les habitants ont pu proposer certaines choses pour le changement de leur quartier. Donc, à votre avis, est-ce que c'est adapté pour le projet ?

Alors, en fait, les habitants, ils attendaient une chose, c'est que le quartier soit rénové. C'est une vieille cité, c'est du logement d'urgence. Ah... Emmaüs, l'Abbé Pierre, voilà... l'hiver 1954. Le

bâtiment, c'est construit dans cette période-là. Sans plan, sans truc, c'est voilà, l'architecte Candilis qui a fait un truc. Mais, aujourd'hui, le béton, c'est solide mais c'est dégradé. Et donc, les gens, eux, ceux qui voulaient... c'est démolir ou pas démolir. En tout cas, ce soit refait. Donc, après, ce soit en rose en vert, en rouge en jaune... ah... peu importe, ceux qui voulaient, c'est habiter dans l'habitat décent, voilà. C'est... leur demande est... c'est ça. Et ah... ceux qui voulaient aussi à côté de ça, c'est d'avoir peut-être un espace de convivialité... un espace public qui pourrait permettre aux gens de croiser ah..., voilà. Ça, c'est une, leur demande qui a été entendue et prise en compte. Il y a un équipement public, type de centre social de quartier qui devrait voir le jour ah... voilà.

- A votre avis, pensez-vous que la participation permet vraiment d'améliorer le projet, jusqu'à maintenant ?

Oui, vraiment, même au-delà, la cité d'à côté, là... juste à côté de la cité de l'Etoile, il y a une première proposition ah... d'un architecte ah... dans une réunion publique et la réaction des habitants a été immédiate en disant, « ce que vous nous proposez, on en veut pas ». Et le maire est du coup très embêté et ressortie de la réunion, a pris le projet sous son bras. Il a demandé aux architectes, « ben... écoutez, on annule tout, il faut qu'on fasse autrement... on peut pas faire ce projet-là ». Donc, on va aller rediscuter avec les habitants pour proposer quelques choses qui... soient compromis entre ce que la ville peut faire, le bailleur peut faire et ce que les habitants souhaitent. Ça, c'est des exemples caricaturaux mais, effectivement, de l'influence, en fait, des habitants sur le projet. C'est-à-dire que... on peut pas faire un projet contre la vie des habitants. C'est... pour moi impossible. Ah... le maire de l'époque a eu le courage de dire, « ça convient pas, je fais pas ». Mais, voilà, c'est... Je sais pas ça existe partout. Bien souvent, vous aidez des projets qui sont imposés aux habitants, Bobigny a une tradition particulière de concertation avec sa population. Il y a beaucoup, beaucoup d'outils participatifs pour écouter la population, pour fabriquer la ville avec la population. Toutes les villes n'ont pas ah... nous, on fait la démocratie participative. On essaie de réfléchir avec les habitants l'évolution de la ville, la participation... voilà. Donc, c'est aussi pour ça. On a eu cette réflexion parce que la volonté est aussi politique ah... des élus de fabriquer comme ça. Mais, dans d'autres villes, je pense que les gens n'ont pas forcément le choix. Le Grand Paris demain ah..., les PLU... demain, s'ils veulent modifier ah..., une avenue est expropriée des propriétaires de maison ah... Mais ah... ce sera pas même échelle, ce sera pas même échelle demain. Là, effectivement, cette façon de réfléchir le territoire, elle est particulière ici. Donc, ça a permis ça. Il y avait un projet qui a été proposé. Donc, les gens ont réagi en disant, ah... une animant a dit, « ça nous convient pas ». Donc, c'est le maire qui a décidé et dit, « ah, non, ça convient pas. On refait ». Donc, ah... c'est pas en vingt mots quoi, la concertation. En tout cas, les élus ont été ah... lis sont toujours très attentifs à... voilà, à la réaction des habitants. Mais, en même temps, sur certains sujets, c'est compliqué. Par exemple, l'espace de jeu,

ah... vous avez toujours cinquante et cinquante. Après une vraie décision que le dire. « On le met là, on le met plus loin ». C'est toujours un vrai problème. « A quoi que les aires de jeu, où est le banc ? » Les bancs, c'est pareil, ça peut devenir un problème. Voilà, on va se dire ah... « c'est bien pour ce qui travaille le midi... il fait bon, on s'installe là, on mange... et les personnes âgées peuvent... Oui, mais, sauf que le soir, si c'est trop proche du bâtiment, les jeunes qui font... etc., etc. ». Dans ce cas là, mais, qu'est-ce qu'on peut faire pour les jeunes ? parce que vous avez été jeune, vous avez les enfants. Après, vous arrivez aux chiens, qu'est-ce qu'on fait ? On prend les espaces pour les chiens. Ah... c'est là. Effectivement, la concertation avec les habitants, elle est importante. Mais, en même temps, je crois, après, il appartient aux élus. Et donc, c'est pareil, aujourd'hui, les aires de jeu, ça coûte très cher. Donc, les bailleurs, ils veulent pas les installer. Tous ces aléas, le Paris et à Bobigny, c'était dire, « on travaille ce projet-là avec le conseil municipal des enfants, notamment, qui... est une commission spéciale des enfants de 12 ans qui travaillent là-dessus. Et ces enfants font le retour aux habitants du quartier. C'est toujours un moment très intéressant. Et ça, ça marche pas mal.

- Très bien, en tout cas, c'est la volonté de la municipalité.

Voilà, après la volonté municipale, tout n'est pas si simple. Parfois, nous, on est arrivé à faire des pieds aux... on espère avoir cinquante personnes mais on n'a que dix. Ah... donc, il faut y retourner. Donc, des fois, c'est un p'tit peu compliqué mais on a toujours essayé de trouver des formes ah... adaptées, sympathique, créées en deux liens ah... pour faire comprendre le projet. Après, je dit pas qu'on a réussi à 100 %. Mais, en tout cas, on est plus performant que la réunion, si ce n'est que la réunion de la concertation. Et après, la vraie question, c'est ah... est-ce qu'on fait de la concertation ? Est-ce qu'on fait de l'information ? Est-ce qu'on fait de la communication ? Voilà, ça, c'est le vrai sujet. Nous, on a un service pour que, à la fois, les élus, les habitants, les techniciens s'entendent.

- Dernièrement, à votre avis, quel défi reste-t-il pour améliorer le système et la situation actuelle dans le cadre de la démarche participative ?

Avoir une véritable écoute des habitants. Les habitants sont les experts du quotidien. Ah... c'est eux qui connaissent mieux leur cité. Ah... donc, écouter et entendre, c'est réellement ça. Après, confronter tout ça... et expliquer, continuer à expliquer des difficultés, expliquer pourquoi c'est pas possible. Les gens comprennent parfaitement. Mais il faut expliquer les choses pour que le défi ah... c'est ça, c'est arrivé à continuer ah... mieux encore à écouter la parole des habitants. En même temps que... je vous dis ça, ça vient de changer la municipalité. Donc, je ne sais pas ah... demain, comment les choses ont évolué de ce point de vue-là. C'est là aussi, c'est... un sujet qui fait partie de la vie, les projets vont

continuer. Mais la façon de concerter les habitants ah... je sais pas. C'est pour ça que je reviens à cette idée de... C'est vraiment la volonté de municipalité.

- OK, je vous remercie d'accepter cet entretien, aujourd'hui.

- Enquêté nº 3

<u>Entretien 5</u> : avec l'enquêté n° 3, Chef de projet renouvellement urbain, à son bureau de Emmaüs Habitat, 92-98 boulevard Victor-Hugo, 92110 Clichy-La-Garenne.

Le Jeudi 06 avril 2017, à 16h30, durée 53 mn 30 s.

- Pouvez-vous préciser votre travail et votre mission, notamment pour la rénovation urbaine dans le quartier de l'Etoile ?

D'accord, alors, je suis chef de projet renouvellement urbain. Donc, chez Emmaüs Habitat, j'ai la double compétence. C'est-à-dire la négociation urbaine de projet urbain, ça c'est la première chose, soit des... grands principes d'urbanisme, négociation avec les villes et les autres partenaires, État, départements et parfois autres bailleurs sociaux. Là, on est tout seul. En tant qu'urbaniste, ça c'est la moitié de montant. Et l'autre partie, je suis chef de projet, chargé d'opération bâtiment ou je pilote cette fois-ci les chantiers qui ont été décidés dans le cadre du projet urbain aussi bien réhabilitation que logements neufs, que résidentialisation (dont c'est que les espaces extérieurs) et que démolition. Puisque, dans les projets ANRU, première génération, il y a toujours des démolitions. Et donc, à la cité de l'Etoile, il y a un projet de réhabilitation qui est en attente depuis très longtemps. Voilà, on date, c'est la fin des années 90, début des années 2000. Le premier projet qui était porté tout seul par Emmaüs Habitat. Dans le cadre des financements, l'époque a été arrêtée puisqu'il y avait les nouveaux projets qui arrivaient, ce qui s'est appelé PRU, le Projet de Rénovation Urbaine, ah... qui sont arrivés vers 2002, 2003 avec la loi Borloo et loi SRU. Voilà, ça a arrêté les anciens projets. Ça a défini un nouveau projet et une nouvelle méthode de travail plus globale. Et la cité de l'Etoile... voir son projet urbain standard ah... qui prévoyait ah... on va dire la découpe de la cité de l'Etoile en un p'tit morceau pour qu'on démolisse une partie et qu'on réhabilite de manière classique. Ah... ce qui n'était pas démoli et on peut dire qu'on préparait l'avenir avec ce projet, c'est qu'on crée des voiries nouvelles qui quadrillaient le quartier. Et avec ce quadrillage à terme... dans dix ans, quinze ans, vingt ans après l'arrivée de SRU, on aurait pu démolir des petits morceaux sans avoir à faire venir toutes ingénieries de l'État, de subvention, parce que c'était à taille humaine, ah.... couper la cité, en plein de blocs de la cité de l'Etoile, 763 logements et on a découpé en bloc de cinquante à quatre-vingt logements. Donc, un bailleur social, Emmaüs Habitat, a géré la démolition-construction d'un site de 763 logements, c'est énorme. C'est beaucoup d'argents, c'est énormément travail, énormément

compétence de blocage, des blocages d'administration. S'occuper de la démolition-construction après quinze ans d'un programme de 80 logements, c'est faisable, c'est humainement faisable. C'est faisable aussi financièrement, c'est qu'on peut se rembourser, et économiquement parlant. Je veux dire vraiment, on démolit... on, mais tous les coûts de démolition... soit on se revend soi-même le terrain et on le met dans le... là on construit du neuf et puis on amortit tout ça sur la durée d'un bâtiment. Ou alors, on le vend à d'autres et ça nous rembourse plus des plus valus. Voilà, ça c'était le premier projet. Le premier projet, il est mis en œuvre... voilà. Tout le monde se met d'accord sur le premier projet en 2007. Là, on signe la convention de rénovation urbaine d'un quartier, beaucoup plus grand que la cité de l'Etoile mais dans le cadre, il y a la cité de l'Etoile. Il s'appelle le Grand Quadrilatères à Bobigny. Après... bah... pour rentrer dans le détail, embaucher des architectes. Donc, les architectes sont là. Prévoir les démolitions, prévoir la réhabilitation petit-à-petit. Et puis, en arrivant 2010, en 2010, on va lancer la première démolition de l'Etoile. Pour lancer la première démolition de l'Etoile, on doit demander le permis de démolir. Et au moment de demander le permis de démolir, on a un arrêté de classement aux monuments historiques. Donc, ça, c'est le fait plus important du nouveau projet. On reçoit cette décision de l'État, qui est donc du ministère de la Culture, qui décide d'ouvrir une instance de classement au titre des monuments historiques de la cité de l'Etoile. Ça c'est le 8 avril 2010. Ça vient directement du ministère, du ministre. Sachant que le premier projet en 2007, il est signé par d'autre ministre. Voilà, on est vraiment dans les trucs d'État français. Donc, on signe..., là, décide d'arrêter là. Ah... il décide... pendant un an, ça arrête tous les travaux. Et on décide de... embaucher un historien d'architecture pour appliquer des études pour savoir... si... c'est un site qui doit être placé, monuments historiques. Donc, il y a un an pour décider. Finalement, ce sera pas classé aux monuments historiques mais ça arrête l'ancien projet. Ça fait réfléchir sur la situation de l'Etoile, la qualité de l'Etoile. Donc, il y a un historien d'architecture qui est embauché et des urbanistes spécialisés du patrimoine qui sont aussi embauchés. Deux missions parallèles qui rédigent des rapports, des études et qui décident que..., bon c'est un site important mais on n'est pas dit le monument historique mais qu'il faut... il fait attention quand même. Donc, au lieu de décider de casser la cité, un p'tit morceau tel que... voilà. Alors, il est décidé, il est proposé de conserver deux axes forts de la cité. Vous avez... voyez le plan de la cité, en fait, voyez bien. Donc, on décide de conserver..., il met en avant deux axes forts urbains qui sont arrivés à l'Etoile. (Il montre le projet de l'Etoile). Ça c'est avant et après. Donc, la rue de l'Etoile avec ces fameux bâtiments qui se répondent. Il se trouve que nous, on a déjà démoli cette partie mais avant, c'était comme ça aussi. Bon, voilà, on va dire cet axe. L'autre partie importante, c'est... qui s'appelle le Carré rouge. Le Carré rouge, c'est en gros que vous mettez ici au milieu, quasiment partout, vous avez que des bâtiments. Ça pourrait ressembler à la place des Vosges. Mais, voyez, c'est une place vraiment urbaine. On est entouré de bâtiments. Il y a que deux fuites de vue qui sont ces deux axes..., qui sont dans... voilà. Donc, il y a une vraie construction architecturale. Il n'y a pas que la conception de bâtiments qui est

importante, il y a aussi la conception urbaine. Le premier projet avait pas du tout retenu. On était parti sur la qualité du logement mais pas du tout parti sur le projet urbain, sur la qualité urbaine du site d'origine. Donc, on décide de retenir les deux options. Des archis urbains, mandatés par l'État, qui nous disent ça. Donc, c'est la rue de l'Etoile et le Carré rouge. Donc, bah... très bien, donc, on conserve cette partie et on conserve cette partie. Et donc là, avec l'équipe d'architectes-urbanistes et puis nous, on interne, on trouve une solution pour... pour travailler sur les logements, réhabiliter logements, construire du neuf, démolir la partie nord. Et voilà, on se met d'accord pendant un an... un an et demi pour arriver en août 2013 à se mettre d'accord sur le volet urbain et financier. Puisque, pour Emmaüs Habitat, ça coûte beaucoup plus cher ce projet ah... en volume, c'est ça beaucoup plus gros projet. Après... parce qu'on fait plus de choses, plus gros, plus aux normes, les normes sont de meilleure qualité.

Donc, voilà le projet. Le projet conserve donc voie ici, conserve la rue de l'Etoile qui va être faite entière par la ville avec les bâtiments, le Carré rouge et un square public qui amenait là au lieu d'avoir des places de parking un peu partout, on amène la place publique municipale au cœur, qui permet de faire vivre cet espace qui est un peu hors de gérance mais qui vient au cœur... là, qu'on conserve l'ensemble des bâtiments qui sont autour. Ça c'est un peu le... le projet urbain tel qu'il est... après, il y a la création de ce grand axe qui permet à terme de créer un grand axe est-ouest dans ce grand quartier sur lequel il connecterait la cité de l'Etoile. Voilà pour le descriptif urbain. Quand on a dit ça, on a... en terme du projet urbain, on va dire, voilà on voit arriver... ça nous dit pas comment.

Donc... plusieurs sujets, on a le sujet de construire du logement neuf puisqu'on démolit. Et que la loi nous oblige à avoir autant de logements à la fin que début. Donc, il y a 763 logements à la cité de l'Etoile au début puis à la fin il y en aura 763. La même quantité, ça c'est la loi qui l'oblige. Donc, sachant qu'on va en démolir beaucoup. Donc, on sait qu'on va en construire. Les terrains sont déjà occupés. Donc, la décision, c'est construire les deux programmes hors site, dans un autre quartier de Bobigny pour 180 logements. Ce programme s'appelle chez nous Odessa et Paul Vaillant-Couturier. Donc, ça c'est deux programmes qui sont construits, qui permettent de reloger les gens des bâtiments... pas à démolir mais à restructurer parce que le deuxième point de ce projet, c'est que les bâtiments bas qui sont ici. Ils sont de petits logements et on doit les isoler puisque c'est une nouvelle norme thermique. On doit les isoler fortement. Donc, c'est par un problème... on soit... Normalement, quand on fait ça, bah... vous rajoutez une façade devant, vous mettez du polystyrène ou de la laine. Voilà et puis, ça isole. Sauf que le ministère de la Culture, les architectes des bâtiments de France refusent qu'on isole par l'extérieur. On veut garder la façade d'origine, en tant que « presque » monument historique. Donc, si on fait ça, on isole par intérieur. Donc, on rajoute en gros ça, dans les logements, sur tous les murs. Ce sont déjà les petits logements. Donc, ils deviennent encore plus petits. Donc, Emmaüs, en accord avec l'État, prend la décision de restructurer les logements au lieu de les réhabiliter. Les logements, on les refait et puis il est pareil qu'avant. On les restructure. C'est-à-dire

que... avec trois logements on fait deux, avec quatre logements on fait trois. Comme ça, ils deviennent plus grands. Parce que, si non, l'autre choix est de..., c'était de diminuer, tous les logements, une pièce. Il y a qu'un T3, T1 et un T2. Il aurait été la bonne taille de T2. Le problème, c'est que, si vous faites ça, à la fin tous les T4 deviennent T3, tous les T5 deviennent T4. Donc, vous avez plus de T5 et quasiment plus de T4. Or, on a des familles qui ont besoin de T4, T5. Pas plus qu'ailleurs, on en a besoin aussi T4, T5. Donc, ça nous pose un vrai problème. Donc, on décide de restructurer. Ça retrouve une typologie des appartements, des tailles d'appartement de grande taille, retrouve le nombre de pièces, donc des studios, T2, T3, T4 et T5. Ça nous permet de faire ça. Dans... à mon avis, ça coûte beaucoup plus cher. Donc, ça sera à partir de grande base du projet, voilà. On en profite aussi pour travailler donc sans les locataires puisque les locataires vont aller à habiter dans le neuf. On restructure et après, cède les logements des bâtiments suivants qui vont là et après, les derniers vont... On fait un jeu de... chaises musicales. Voilà, opération tiroir. On en profite aussi pour construire sur site des logements neufs. On en a construit 95, les 54 qui sont en location là depuis quelques jours et les 41, on livrera cet été. Voilà pour le grand projet.
Après, d'autres missions sont de retrouver l'aspect architectural d'origine et de... que le volet urbain, donc les grandes priorités urbaines, soit conservé tel que... voilà, nous en mission...

- Maintenant, c'est pas encore commencée, la démolition de cette partie-là.

Non, ce sera à la fin, ça. Parce que Emmaüs considère que tous les locataires doivent avoir un logement neuf, en gros structuré, avant on démolisse. C'est-à-dire que, donc, pour ça, il faut construire avant, faire les travaux avant et à la fin, ils sont vides et on démolit. Beaucoup de bailleurs, beaucoup de projets, ont décidé de commencer par vider les logements à démolir comme on peut... Et après, on construit. Après une urgence, si vous voulez, vous pouvez revenir. Nous, on fait pas comme ça. Ça perd du temps, ça nous coûte plus cher. Mais on trouve que c'est prioritaire, chez nous, c'est les prioritaires, ils sont locataires. Et donc, on construit avant pour pouvoir proposer à tout le monde des logements neufs, œuvre structurée. Alors on travaille à l'ouvert des gens. Ça prend plus de temps mais on considère qu'à la fin, c'est mieux pour les locataires.

- Dans ce cas, déjà, certains ménages sont déjà déménagés ?

Oui, tout ça, c'est fait, plus ici donc, là 54 aussi, ils sont quasiment, il y en a 40 familles qui ont déménagé. Donc, on a fait quasiment 220, 230 relogements sur les 650 qu'il y aura.

- Pour cette partie, après la démolition, ce sera construite pour...

C’est pas pour Emmaüs. C’est du logement autre, logement privé en accession ou un locatif libre voilà... privé. C’est pour diversifier la population, le type de logement dans les quartiers. Le parc, ça soit mono sujet... voilà.

- Avec le principe de mixité sociale

Voilà. Donc, là, on amène des gens qui, en théorie, ont plus de revenus que nos populations à nous.

- En fait, j’ai rencontré Mr Descastilla. Il m’a expliqué un p’tit peu de l’histoire de première phase. Il y avait un atelier qui gérait une concertation avec les habitants. En tout cas, en tant que bailleur social, Emmaüs Habitat a aussi organisé certaines réunions...

Oui, alors c’est... moi, j’appelle pas ça la concertation. Moi, j’appelle ça au moins de l’information, communication. La concertation ah... je trouve ça très dur. Et donc, là, on est dans un projet ou... Donc, on avait un ancien projet ah... que les gens connaissaient très bien. Il y a eu beaucoup d’informations. Il y avait aussi les ateliers, on faisait parler les gens, etc. Nous, on est... donc un jour, on a un couperet, on a ça qui tombe dessus. On le dit « qu’est qu’on fait ». Donc là, on travaille, on a beaucoup travaillé entre nous, en interne. Ah... parce que ça coûtait très cher de tout ça mis à plat, qu’on a effacé tout, il fallait aller vite. Et surtout, il y avait des choses à respecter qui étaient en dehors de ce que nous, on avait imposé. C’est-à-dire que... ici... voilà. il y avait des choix qui ont été faits, qui sont des choix urbains, des choix techniques, des choix financiers et qu’après la marge de manœuvre, elle était très faible. Moi, il y en avait pas, selon moi, il y en avait pas d’ailleurs. Par exemple, le projet, on a décidé maintenant, on s’est mis d’accord en 2012, on a signé en 2013. On est en 2017, il a très très peu bougé. Il s’est un peu adapté mais à la marge. Voilà, par exemple ici, au début, on devait garder 16 logements, on en garde 24. Voyez, c’est... c’est rien par rapport à l’échelle de là. Ici, on devait avoir cent et quelques logements, on en fait cent trois et on en fait 95. Au final, c’est assez stable comme projet. Donc, on en a informé des locataires. On a surtout informé, d’abord la première chose, on a informé l’arrêt du premier projet. Ça, là, ça, il y a pas de concertation, c’est une information. On fait une grande réunion publique. Tout le monde vient à hall, en disant « ah... bah... moi, je devrais être le premier ». Voilà, cela, on dit « bah... nous, on dit plus rien, de toute façon, on n’a pas de choix ». L’Etat vient, assume sa décision et annonce. Donc, les gens râlent, ce qui est normal. Pas de problème avec ça. Donc, en hiver, on prépare un nouveau projet. Un an après, on vient, on explique à peu près ce qu’on peut faire mais on dit pas le projet. Donc, on est en décembre 2011 ah... et après en décembre 2012, on vient, on dit « voilà le projet, ça va être ça ». Tout le monde aura, il y aura des logements neufs. Les gens qui habitent autour de ce quartier auront droit au logement neuf, les gens qui habitent dans les autres bâtiments auront droit au logement restructuré et ceux qui

habitent dans les zones à démolir ici auront droit à tous les logements qui restent. Donc, tout le monde aura un logement sur l'Etoile ou ailleurs. Mais tout le monde aura un logement à nouveau. Tous auront eu des travaux. Là aussi, les gens qui râlent principalement parce que... ah... C'est pas vraiment râler. Ils disent bah... En gros, au début, on devait commencer par ici. Donc, les gens qui étaient là devaient être premiers à voir les travaux, être relogés, etc. Finalement, on va finir par cela. Donc, là, entre les gens qui devaient commencer, on va dire, en 2011, ils, on va venir chez eux en 2020. Il y aura eu dix ans. Donc, vous voilà, on va tout inverser. C'est le hasard. On n'a pas fait ni exprès ni pas exprès. C'est comme ça. Ça, c'est monté.
Donc, ça c'est... après, on a donc fait des informations et pris des ateliers. Nous, on s'est baladé sur place. C'est un programme qui fait bouger tout le monde. On a informé tout le monde. On a pas laissé beaucoup de choix aux gens. Après...

- C'est pour ça, vous avez dit que c'était plutôt une information.

Voilà. Après ah… on nous a beaucoup... on a présenté, moi, je me suis beaucoup baladé avec des maquettes qu'on avait présentées à la population. C'est... les projets... les gens tant qu'il... ah... On n'est pas chez eux ah... ils ne retiennent pas. C'est-à-dire que... plus personne se souvient... Alors que j'ai passé des après-midis entiers à faire du porte-à-porte, même balader avec les maquettes à expliquer le projet... tout ça. Ah... depuis, en parallèle, on a eu ah... toutes les phases de relogement. Donc, les phases de relogement, c'est une... c'est... On demande le choix aux gens quand même. On leur a demandé « où vous voulez aller ». Il y a des gens qui nous ont dit, « bah... nous, moi, je veux partir de la cité de l'Etoile ». Donc, ah... les gens, « nous, on veut ça, on veut ça, on veut des ascenseurs ». Nous, on a dit, « on construit pas des ascenseurs ». C'était le hasard, comme ça. Ah... c'est l'option de choix mais un choix de perso. En gros, c'est pas un loyer qui a fait changer de quartier, changer d'école ou de rester là... pour des raisons de quelque... c'est leur avis. On leur a proposé... choix ah... beaucoup. Donc, on a trouvé 180 familles qui ont accepté de quitter pour diverses raisons. Quarante dans le premier bâtiment, cent quarante dans le deuxième. Ils ont accepté de quitter de la cité de l'Etoile pour aller habiter des logements neufs... ailleurs dans Bobigny. Donc, voilà, on a pris en compte leur choix.

- En tout cas, lors des réunions, vous avez simplement informé ce...

Oui, on a expliqué tout ça... plusieurs fois.

- Lors des réunions, normalement, y-t-il combien d'habitants qui y participaient ?

Ah, pour les grandes réunions, il y a eu cent vingt, cent quarante personnes. On avait un gymnase et tout ça, c'est bien. Après, pour préparer les travaux, on a fait des réunions plus petites où on avait centaine de personnes, quatre-vingt personnes. Sur les gros travaux, on a eu..., sur les grosses annonces, on a eu beaucoup... on avait fait du monde. Après, on est passé à l'autre système. Donc, on avait des gens qui commençaient à râler de manier très dur. Maintenant, on fait de petites réunions par des p'tits groupes. On a réuni les gens de trois, quatre cages d'escalier. On leur a dit, « venir en fin de l'après-midi dans une p'tite salle, on parle comme ça, on peut parler ». C'est vrai qu'on fait beaucoup plus ça avec Mme Serrate. On fait beaucoup plus de petit truc. Voilà, un peu, à la carte en fonction ah... Ça, c'est pour les grandes infos de communication. Après ah... après, la ville ah... donc, types d'atelier, etc. Elle va prendre la... donc sur le carré rouge, ici qu'ils aménagent. Ils vont voir se poser une concertation avec les habitants, ce que... on pourrait faire comme projet intérieur. Je ne sais pas comment ça se passera. Si ça se passera bien ou pas bien ah... Moi, je trouve ça toujours très compliqué, la concertation. Voilà.

- En tout cas, parmi les habitants qui ont participé aux réunions, normalement, qui se déplace ? Par exemple, les membres des associations...

Oui, toujours ça là. Ils sont pas nombreux mais ils viennent toujours. Non, on a... non, non, beaucoup de gens intéressés qui... voilà par rapport aux travaux, etc. On arrive à mobiliser les gens.

- A votre avis, normalement, pourquoi les gens participent pas beaucoup aux réunions pour avoir des informations et écouter certaines... ?

Tant vous êtes pas résistant, ça vous touche pas. Quand ça touche de global, les gens sont moins intéressés. Quand on fait des réunions sur les travaux de... d'un bâtiment, des gens viennent quand même. Après, il y a une approche... des gens, ah... des gens qui pensent qu'ils vont pas comprendre... ce qui est sur mon vrai. On est technicien, on parle souvent... des jargons de technicien même si on fait très attention, moi, le premier. Après, on a appris à parler comme eux, trouver un lange commun, quand même. Moi, j'essaie de parler de manier plus vulgarisé possible... Après, il y a une vraie approche du français qui... qui pose un problème de la lecture. Tout ce qu'on diffuse en version papier. Si vous le diffusiez... comme si c'était un livre, les gens qui savent pas lire le français. Donc, ah... les gens se sentent exclus tout de suite. Ça, c'est, on le découvre maintenant. Je pense qu'on a vrai sujet, là-dessus, à travailler, voilà. Donc, ça, nous, on y réfléchit avec Cécile pour trouver une solution... pour expliquer comment on gère un logement, comment on doit faire. Il faut passer à une sorte de, je pense, petite taille avec ah... ou un jeu de carte. Je sais pas un truc qui... autre chose, une autre approche.

- Pour un point général, quel intérêt représente, pour vous, la démarche participative ?

Moi, j'ai un avis assez tranché sur la démarche participative. C'est-à-dire que les gens qui viennent participer sont là que pour un temps donné et ah... Et donc, je sais pas une démarche... voilà. En plus, je trouve que la démarche participative met en cause... remet en cause la qualité de technicien. C'est-à-dire que, en gros, on va nous dire que l'habitant, ce qui vit sur site dans le cadre de démarche participative urbaine connaît mieux ce dont il a besoin que le technicien. Quand vous négociez un chemin à droite et à gauche, le technicien, il va pas... il fait pas ça pour embêter, il a des contraintes. Il sait que, dessous, il y a un réseau, il est pas loin de passer là. Il sait que le gaz... Ça, ça doit être... la loi impose que c'est un trente mètres d'un truc. Il y a plein de choses. Faire un projet urbain destiné à la ville, actuellement, c'est pas libre. C'est une sorte de contrainte, réglementaire, usage, technique... Et la démarche participative qui laisse le choix à des gens de venir dire... voilà. Je vous dirais ah... Après, je n'ai jamais vécu le projet d'une démarche participative, bien menée peut-être, etc. Mais je me suis aussi là, jamais laissé la... ah... Et puis, après, les gens sont... là que, temporairement, voilà. Et puis, on demande à des gens d'intervenir, alors. Quand c'est sur l'espace public pur, quand c'est sur un espace privé, j'ai là le propriétaire, donc, j'en présente... Ah... pour qu'il se travaille ah... il y a tout pouvoir, c'est lui qui conçoit. Il en fait ce qu'il veut. Je veux mettre cent et ça sera comme ça ou je veux mettre de cent, ça sera différemment. Le fait de faire venir quelqu'un d'extérieur, il n'a pas de lien... autre qui habite là... pour moi, il n'est pas légitime. Mais ah... je suis peut-être en retard de génération, il y a aucun souci avec ça. Ah... de l'autre côté, comment... ah... voilà. On serait dans un logement privé, personne..., vous êtes locataire dans un immeuble de Paris, personne ne va vous demander s'il est votre préféré, votre salle de bain soit à droite ou à gauche. Même, pour les gens qui ont ah... qui ont pas le choix, en France, il y a quand même le choix. Ah... vous êtes dans un logement... appart... peut-être logement d'urgence pur, mais je sais que ce serait dur. Il y a pas assez de logements en Ile-de-France. A mon avis, vraiment, sous quelle raison les gens qui habiteraient dans un logement social d'un des quartiers là auraient plus de... de pouvoir que... des locataires, des habitants d'une ville où il y a que du privé, on demande pas de question. Je sais que tout le monde parle de ça. Oui, tout le monde en parle. Ah... le souci, c'est... quand il veut les revendre. Vous vendez votre logement qui est le vôtre, qui est donc pas le même avis que le logement de... voilà, qui, en plus, doit s'entendre avec un truc un peu collectif. On est pas obligé. Après, on peut avoir fait un bâtiment participatif dans la conception, par le vivre de manier collectif, on est pas obligé. Mais, souvent, ça va... Dans le logement pur de ces fameux, tout ce qui c'est... là... le bâtiment collectif où on met la..., principalement, la buanderie collective... là, il y a eu la machine à laver... tout ça.

- En fait, j'ai observé quelque chose dans le cas du quartier de La Noue à Montreuil, c'est un quartier de copropriété. Là, lors des réunions, les propriétaires y ont participé bien mais les locataires, ils ont pas beaucoup participé.

Non, non, les locataires, ils sont... le locataire dans un logement, « vous venez, vous louez et puis vous repartez ». Mais le propriétaire, il vit... ben, en fait, le logement, le logement en France, est comme histoire d'une vie. Si vous achetez un logement, en gros, vous êtes assuré de votre retraite, plus payer le loyer quand vous auriez plus de revenu, etc. C'est comme ça que c'est vécu. Donc, si vous négociez là, vous vous dites, « mon intérêt, c'est que... voilà, mon intérêt, c'est que mon appart ». Mais, après, le problème, c'est que les gens qui veulent le revendre dans deux ans, donc, ils ont besoin de l'intérêt qu'ils valident. Qu'il n'a pas très réfléchi. Les autres, ils vont se dire, « je vendrai dans dix ans », l'autre qui dit, « je vends dans vingt ans »... qui ont besoin, eux, que le quartier évolue différemment, etc. Donc, il y a plein de confrontations que... Est-ce que la moyenne des avis de tout le monde est par défaut le meilleur avis ? Je suis pas sûr. Je pense que... voilà. Le fait que tout le monde-là, on se met d'accord un consensus... Je ne suis pas sûr que ce serait la meilleure solution.

- Mais, dans le cadre de l'ANRU II, la participation est plus soulignée qu'avant...

Oui, je sais, je sais. J'assiste à la première réunion avec le conseil de quartier et le conseil citoyen. Sauf que les gens ont là, le conseil citoyen, ils sont pas là, pour..., pour défendre.... Là, ils sont là pour défendre leur intérêt... hors de citoyens, le conseil citoyen, qui sont des gens orientés qui... voilà, qui veulent faire passer un message ou voilà. Je ne suis pas sûr que... Et surtout, réellement, c'est ah... il y a une démarche, c'est-à-dire que ça décrédibilise la parole de technicien. Ah... on y croit plus que... voilà, on fait plus confiance aux techniques. A l'expert, on y fait plus confiance parce que, en gros, il dit... qui travaille dans son coin sans vivre les habitants, etc. Voilà, je pense que les experts ont quand même corrigé le tir par rapport à des trucs. Mais, actuellement, oui, on met en cause complétement cette parole de technicien. Et voilà.

- Bon, je vous remercie d'accepter cet entretien, aujourd'hui.

- Enquêté nº 4

<u>Entretien 6</u> : avec l'enquêté n° 4, Habitant, Président de l'association Quadri, au local de l'association, 22 rue de la prospérité, 93000 Bobigny.

Le mercredi 19 septembre 2018, à 18h30, durée 53 mn 46 s.

- Vous habitez dans la cité de l'Etoile ?

Oui, j'habite à la cité de l'Etoile. La cité de l'Etoile de ce côté-là. Ici, c'est Jean Grémillon.

- En ce moment, c'est en cours des travaux...

C'est ça. Les travaux de rénovation urbaine qui ont commencé en deux mille.... En fait, ça a commencé ah... très longtemps dans le premier plan ANRU en 2005, 2006. Et ah... le projet devait se finir complétement en 2012. Voilà, il devait finir, sauf qu'il n'a jamais commencé. Parce qu'il y a eu des problèmes avec... avec euh... l'architecte. Ils avaient proposé un premier plan qui ne convenait pas à... (l'architecte des, ndlr) bâtiments de France, voilà, qui a décidé de retoquer le projet. Et il a dit, « non, ça c'est pas, voilà, pour moi. Euh... je vous ai donné des impératifs. La cité est déplacée, patrimoine historique ». Donc, après, ils ont été obligés de refaire un nouveau projet pour que... les (architectes des, Ndlr) bâtiments de France autorisent à nouveau... de faire les travaux. Voilà, donc, les travaux, ils ont commencé en 2013-2014 et là, sont en cours. Donc, voilà, mais c'est début. Bah... vraiment pas fini. C'est vraiment pas fini.

- Ok, d'accord. D'abord, pouvez-vous vous présenter et puis votre histoire de la cité de l'Etoile ?

Moi, j'habite ici depuis... bah, ma famille habite ici depuis 1984. Donc, j'ai grandi ici avec mes parents, mes frères et sœurs, on est une fratrie. Euh... j'ai pris mon appartement en 2002... dans la cité, à côté de chez ma mère. Donc, j'étais en colocation avec des amis. Donc, j'ai souhaité rester dans la cité parce que, bon, il y a ma mère à côté... premièrement. Et puis, voilà, j'aime mon quartier. C'est peut-être pas très beau... tout ça mais ça fait quand même un p'tit village. Tout le monde se connaît, voilà on connaît les voisins, on connaît les habitants. Voilà, on sait un peu plus. Et, en plus, j'ai investi dans différentes associations du quartier et aussi dans la... dans la vie de la cité, voilà. Je participe un peu à... tout ce qui se fait, qui peut réunir pour les personnes. Moi, j'suis ah... j'étais président de deux associations, dont l'Etoile football club pendant un moment, maintenant je suis plus de président,

voilà. Depuis l'année dernière, donc, j'ai passé le relai à mon collègue, Amard qui, lui aussi, habite ici pendant très long temps. Ah... j'ai une autre association de quartier qui permet aux familles de faire des sorties par trait des activités... proposer des stages d'activité sportive pour... pendant les vacances pour les gamins... euh, voilà. Travailler sur un peu tout ce qui est la question voilà des parents. Donc, voilà, c'est ce qui m'intéresse plus, voilà...

- C'est l'association Quadri, c'est ça ?

Voilà, Quadri. C'est ça, c'est ça, association Quadri. Cette association-là, je l'ai créé en 2004, 2005. Euh... l'idée de cette association là-bas, c'était vraiment de... de mobiliser un peu les gens qui sont actifs et de faire vivre la cité à travers des activités... à travers... voilà, s'impliquer aussi dans la vie « politique », donner son avis. Euh... dans la vie associative, ah... des gens qui participent à la vie de la cité. Voilà, c'était un peu ça, l'idée, au-delà de proposer des activités, c'était vraiment... voilà, et d'inviter dans les réunions de préparation de la rénovation urbaine. On se voit, les habitants, sur des choses importantes. Puisqu'on est pas dans une association, on a pas toutes les informations. Non, souvent on... ça me tombe dessus. Après, on dit, « ah, j'suis pas au courant », forcément puisque... on est pas forcément sollicité sur tout. On a pas des informations. Alors que, quand on a une association, on reçoit quand même beaucoup d'invitations, même des fois, il y a des choses qui ont rien à voir avec le monde associatif. Néanmoins, on peut avoir une vision. Voilà. Et... c'est pour ça, je pense que c'est important de s'investir dans une association. Et ces associations-là existent encore. J'suis encore présent de s'asseoir là mais voilà. Je pars un peu sur... sur un peu autre chose en ce moment. Donc, c'est... mais ça reste quand même l'association de base.

- Normalement, votre association fait faire partie des habitants dans une réunion de certaines choses comme la rénovation urbaine...

C'est ça. Voilà, c'est ça. Moi, l'idée, c'était vraiment d'avoir des informations assez claires pour pouvoir déjà informer les autres habitants qui se déplacent dans les réunions. Mais au-delà de ça, aussi d'essayer de faire en sorte que les gens après a accès à l'information en fait. Et... quand on est en association, on est pas entendu de la même..., de la même personne, de la même manière. Donc, je pense que c'est très important de s'investir dans une association de manière bénévole... on a le temps. Et au-delà de ça aussi, parce que c'est important pour... quand on vit dans un endroit, de s'investir dans la vie de la cité. Les enfants, ils sont nés ici. Ils sont à l'école d'ici. Ils font des activités ici. Ils sont dans les clubs sportifs. Donc, à un moment donné, si on s'intéresse pas aussi à ce qui est fait, ce qui est proposé et puis pour changer les choses, il faut être dans l'intérieur. On peut pas..., « ah, il y a rien qui se passe, rien qui est fait ». Moi, j'suis... je sais pas trop comme ça. J'suis plus choqué, il y a

quelques choses qui doivent être faites, « venons s'organiser pour qu'on essaie de faire quelques choses ». Ah, il y a des choses qui sont pas proposées pour les jeunes. Ben, venons !, on le fait. On s'organise, ok. On voit comment on peut le faire, on organise et ainsi de suite. Moi, c'est plus de ça, mon approche et ma méthode. Moi, dans... il y a rien qui est fait. Qui doit faire... c'est nous, on va le faire. Et on s'organise comme on peut après avec nos moyens. Ce soit les fêtes de quartier, les repas de quartier in situ. Et là aujourd'hui, je vois, il y a plein de nouvelles petites associations qui sont commencé à se créer. Et avant que, moi, j'avais dans mon association. Voilà, c'est bien. C'est des fruits.

- En ce moment, il y a combien d'associations dans le quartier ?

Euh... alors, il y a une association, « Les amis de l'Etoile », il y a une autre association, « La grande ourse ». La grande ourse, ils font l'aide de devoir pour les enfants. Ils font aussi pas mal d'activités aussi. Euh... les amis de l'Etoile, c'est une association qui est beaucoup dans le... dans le... tout ce qui est manifestation. Donc, les fêtes de quartier, les repas de quartier. Voilà, des animations pendant les vacances s'occupaient beaucoup des enfants, ainsi de suite. Euh... il y a aussi euh... l'association « Phoenix »... qui est une association d'aide devoir pour les primaires. Après l'école, c'est des bénévoles qui aident les enfants à faire leur devoir sur l'accompagnement scolaire, ainsi de suite. Ça a été bénévole. C'est une des plus anciennes associations. Donc, c'est des jeunes aussi qui l'ont repris et qui continuent à s'investir. Ils travaillent, sont mariés, habitent ailleurs mais ils viennent toujours ici pour donner leur temps. Donc, ben... ma fille va dans cette association pour faire de l'aide devoir. Et pendant les vacances, ils ont organisé des sorties, voilà, des activités avec les parents. Vraiment, ça soit un peu ludique. Et quand c'est pendant la période scolaire, bah... là, on est sur des devoirs deux fois par semaine. L'enfant, il va pour qu'ils aident à en faire ses devoirs, à lui expliquer des choses, ainsi de suite. Donc, voilà.

- Lorsque vous avez créé les associations à peu près au début des années 2000, à ce moment-là, il y avait pas d'associations comme aujourd'hui ?

Euh... j'avais pas forcément la même vision. Donc, peut-être que, comme moi, je le voyais pas. Mais euh... il y en avait pas tant que ça. Ça c'est sûr puisque, à l'époque, c'est vrai, c'est la ville qui faisait beaucoup de choses. Quand la ville fait beaucoup de choses, les associations font un peu moins. Par contre, quand la ville commence à lâcher un peu, les associations peuvent commencer à reprendre le relai de faire des choses. Je pense qu'il faut un bon équilibre. Il faut que la ville aide les associations à faire des choses tout en gardant l'équilibre parce que les associations tous seules, elles peuvent pas

faire beaucoup de choses. Il faut du soutien financier, soutien moral, il faut des... des moyens. Alors que la ville effectivement, elle a pas non plus des moyens pour tout le monde. Donc, je pense que c'est ça. A l'époque, ce que j'avais... moi aujourd'hui avec du recul, je pense que la ville faisait tellement de choses, qui est effectivement... c'est pas la place aux associations à se développer. Il y a un pouvoir aussi... eux, les habitants faire ce que... ils ont envie puisque les associations, ça sert à ça aussi. C'est-à-dire, « ok, j'suis pas d'accord avec la ville ou la mairie, ce qu'ils font politiquement. Donc, moi, je crée une association pour proposer quelque chose qui va correspond à ce que nous, on a envie ». C'est ça aussi une association. Ça a un lieu d'expression où tout le monde est libre. Selon le moyen, nous, on est libre, voilà. A l'époque, je sentais pas ça. Puisque, quand je regardais bien, il y avait peut-être l'association Phoenix qui existait. Il y en avait pas d'autres.
Il y a un manque. Donc, ce manque-là, nous, on a essayé de répondre avec nos moyens, avec notre vision. Et puis, petit-à-petit, on se rencontre que, effectivement, on peut pas faire sans les habitants, donc sans les associations. Il faut que la ville et les pouvoirs publics aident les associations à se développer, aident aussi les gens qui sont motivés pour les faire puisque c'est du bénévolat. On est pas payé pour ça. On pourrait faire l'autre chose comme tout le monde. Si on fait ça, c'est que... on a des valeurs, c'est qu'on a envie de s'investir dans notre cité parce qu'on sait que c'est l'intérêt collectif. C'est pas un intérêt... c'est pas tout le monde qui fait ça. Voilà, c'est pas tout le monde. Moi, c'est par rapport à mon histoire parce que ma mère, elle a été beaucoup impliquée dans les associations. C'est pour ça qu'elle m'a un peu transféré ça. Donc, des fois voilà, c'est comme ça.

- En tout cas, c'est important de... d'encourager les gens qui vont participer à l'association, comme ça.

Voilà, c'est ça, c'est ça. Pour que, eux après..., demain, moi, j'suis plus là pour qu'ils continuent... avec leur manière mais c'est pour ça qu'ils continuent.

- C'est important de, pour la première fois, de faire quelques choses avec d'autres habitants, quoi.

Oui, oui, bien sûr.

- Donc, pour la rénovation urbaine, pouvez-vous raconter un peu d'histoire ?

La rénovation urbaine ?

- Oui

(Un grand soupir). J'sais pas si vous avez vu euh... vous avez fait des recherches un peu ?

- Oui, c'est ça. J'ai un peu de l'histoire de l'évolution...

Bah... l'histoire, c'est... déjà, nous, on... C'est la première cité Emmaüs de France, qui a été construite. Et ah... pendant très longtemps, elle a été un peu abandonnée mais pas entretenue parce que, justement, je pense qu'ils savaient pas comment travailler cette question-là. En 2005, il y a des émeutes. Euh... il y a eu le plan, premier plan de rénovation urbaine. Nous, donc... les villes... les quartiers qui ont été choisis, il y avait l'Etoile. L'Etoile a été choisi dès le début pour faire partie de premier plan de rénovation urbaine. Sauf que, on est en 2018, c'est pas fini, même à nouveau, il y a l'ANRU 2 qui est passé. Maintenant, le NPNRU qui arrive. Voilà, donc, mais... parce que, à l'époque, je vous ai dit tout à l'heure... Il y a eu des erreurs qui ont été faites parce que, aujourd'hui, tout le monde laissait. Il y a eu des erreurs qui ont été faites par le bailleur, par la ville, qui n'ont pas respecté en fait le cas et des charges que leur avait données l'ANRU sur le respect de l'architecture de la cité de l'Etoile. Ils ont pas respecté l'architecture de la cité de l'Etoile et eux, ils voulaient tout changer sauf que le site, il est classé, Patrimoine historique. Donc, ça, ils le savaient.

- En tout cas, c'était en 2008, c'est labellisé ?

Oui, c'est ça. Ils le savaient mais ils ont pas tenu compte. Ils ont dit, « oui mais ça va passer ». Ils ont commencé à faire déménager les gens, sortir les appartements, casser les trucs pour faire des parkings pour les véhicules des travaux. Tout, tout, tout, ils ont même fait en dirigeant, « mettez-vous là », ah... Sauf que, après, quand ils sont partis présenter le projet, c'est ce qu'ils leur disent, « bah... le ministère de la Culture, (l'architecte des, ndlr) bâtiments de France a dit, « non, ce projet-là, stop ». 2008... 2008-2009. Donc, après, euh... qu'est-ce qu'il faut faire ? Il faut refaire un nouveau projet. Et ça, ça met combien de temps ? Voilà, ça met beaucoup, beaucoup de temps pour re-proposer un nouveau projet puisqu'il faut refaire un travail de diagnostic, pour refaire le travail que les architectes... pour refaire... Et les familles qu'on avait sorties, pour leur dire, « oui, il y aura bientôt les travaux ». On en fait quoi ? Ils avaient même pas enlevé les cartons. Il y a beaucoup de familles pendant deux ou trois ans. Ils ont dit, « non, c'est bientôt, on va repartir ». Mais, en fait, le projet, il a été annulé. Ça veut dire que, pendant six ans, il y a rien eu. De 2005 à 2010.

- On a perdu le temps.

Voilà, mais parce qu'il y a eu une erreur. On a pas perdu de temps pour rien puisqu'ils savaient que... rien à voir. Sauf que, effectivement, à l'époque, la mairie, elle était un peu têtue. Elle pensait que... il y a la personne qui était en charge de la rénovation urbaine. Il n'est pas resté à la ville dès qu'il y a eu ce problème. (il a sifflé)... ils l'ont viré, il est parti je sais plus vers Bordeaux et tout.. Après, il a fallu refaire un nouveau travail de diagnostic avec les habitants. Mais les habitants, quand on leur a dit ça, ils ont dit, « c'est pas vrai. Pourquoi vous faites ça ? C'est pas vrai. Vous êtes des menteurs ». Après ils croyaient plus. Pendant longtemps après, les gens, « ah... c'est pas vrai. C'est des menteurs, la mairie. Ah non, il y aura rien. Nous, on attend depuis... », ils ont dit ça. Mais, parce que les gens, ils n'avaient pas aussi... la bonne information et effectivement, la ville et le bailleur, ils n'ont pas communiqué sur la vérité.

- Dans ce cas, pour le premier projet, les habitants ne participaient pas au...

Si, ils ont beaucoup participé. Mais après, quand on leur a dit, « votre projet est retoqué ». Ils ont pas compris pourquoi. Pourquoi ? Oui, parce que Bâtiments de France a dit, « ici c'est patrimoine historique, oui mais... vous le savez que c'est patrimoine historique. Pourquoi vous avez proposé un projet comme ça, ainsi de suite ». Après, voilà, c'est parti un peu comme ça. Et ils ont mis beaucoup beaucoup de temps pour refaire un nouveau projet que le ministère de la Culture accepte. D'où, d'ailleurs, il y a même un genre de mini clip qui a été fait. J'sais pas si vous l'avez vu.

- « Ghetto historique » ? Je l'ai vu.

Voilà. C'est mon ami... jeune qui... il y a une association ici, « Table ronde » avec qui, justement, on avait travaillé un peu sur un projet comme ça avec le bailleur pour dire, « ok, nous, ici, c'est pas un... patrimoine historique. C'est un ghetto historique ». Parce que, à un moment donné, patrimoines historique, c'est Versailles... c'est tout ça. Oui... Venez vivre ici. Ici, c'est pas un patrimoine historique, c'est un ghetto historique. Il faut trouver une solution... rapidement, voilà. Donc, c'est parti de là et après, la ville a reproposé un nouveau projet qui a été cette fois-ci accepté. Et ah... depuis 2012, effectivement, il y a les travaux qui ont commencé. Ils ont commencé par construire, j'sais pas si vous le savez vers Delaune, de nouveaux logements. En fait, la ville leur a donné des terrains là-bas pour construire là-bas de nouveaux logements pour remmener les personnes là-bas. Après, commencent les travaux ici. Ça fasse tiroir. Donc, il y a grosse partie... il y a plus de personne. Il y a des habitants de ce côté, beaucoup qui habitent vers Delaune, vers Auguste Delaune. Après, il y a beaucoup de personnes qui voulaient pas aller là-bas. Ils ont dit, « non, non, on préfère rester ici ». Parce que, là-bas, ils connaissent personne. C'est un nouveau quartier, il y a pas de parc, il y a pas de circulation. Donc, ça créait beaucoup beaucoup de problèmes. Donc, il y a beaucoup de familles qui

sont restées ici, qui ont bloqué les travaux pendant deux ans, 2012-2014. Puisqu'il y avait tout un secteur qui devait aller là-bas. Mais il y a des familles, ils ont dit, « nous, on bouge pas. Non, on veut rester à l'Etoile. Quand vous aller finir les nouveaux logements là-bas, nous, on va aller là-bas. Mais on va pas à Delaune ». Donc, ils sont restés dans les logements ici. Et ah... le bailleur a construit de nouveaux logements dans la cité, mais derrière. Moi, j'habite là-bas maintenant. Et là-bas, en fait, il y a beaucoup beaucoup de personnes qui, normalement, devaient aller à Delaune et qui ont refusé. C'était eux, les premiers qui devaient partir dans les bâtiments qui sont fermés. Ils ont dit, « non, on part pas parce que, là-bas... ». Voilà. Surtout, les personnes âgées. Ici, ça fait 40 ans, 50 ans qu'ils habitent ici.

- Ah... là-bas, il y a aucune connaissance...

Voilà... l'isolement, ils vont être seuls. Ici, ils peuvent descendre. Nous, on les connaît, on les aide à porter les courses. Ils sont au rez-de-Chaussée, ils peuvent se promener, il y a un parc. Il y a un magasin là-bas aussi qui l'aide pour aller chercher à la pharmacie. Ils ont des habitudes depuis 50 ans. Et aujourd'hui, ils sont envoyés là-bas... enfermé. Voilà, il y avait toutes ces questions-là. Donc, ça met beaucoup, beaucoup de temps à que... voilà. Il y a des personnes qui sont parties là-bas. C'était beaucoup les nouvelles familles, nouvelles familles qui sont là avec les petits enfants. Il y a... c'est beaucoup, les jeunes familles, jeunes couples avec de petits enfants. Ça faisait pas très longtemps qu'ils habitaient ici. Eux, ils sont partis. Puisqu'ils avaient pas encore l'attache, eux, ils sont partis. Mais les anciennes familles sont pas partis.

- Donc, comment ça a été réglé ? Ils voulaient pas déménager...

Bah... ils ont été... Le bailleur a été obligé d'attendre... et de finir les travaux pour leur donner... voilà, dans les bâtiments blancs. Et ça, c'était jusqu'à... l'année dernière (2017, Ndlr), jusqu'à 2016, 2017. Puisque, là-bas, ils ont fini euh... janvier, février 2017. Ils ont fini là-bas. Donc, tout le monde, ils ont... vidé, vidé là-bas en début 2017.

- Pour demander à Emmaüs Habitat de rester jusqu'à la fin des travaux... comment on a fait ? Normalement, les habitants ont fait une action collective pour demander...

Non, il y a même pas une action collective là. Puisque c'était des entretiens individuels que Emmaüs faisait, il y avait une enquête sociale avec l'assistance sociale. Donc, en fait, chaque famille y allait, euh... ils disaient, « voilà, elle te proposait d'aller là-bas, tu refusais ou pas », presque un peu la négociation. Après, il y a l'amicale des locataires ici. Euh... l'amicale des locataires aussi qui a fait un gros travail. Voilà, l'amicale des locataires, alors, elle réunissait un peu... Il y a un peu des anciens.

Donc, c'est un peu... parfois light, ils dorment un peu. Mais euh... en tout cas, eux, ils ont fait à un moment donné, ils ont fait une action collective, effectivement, avec les familles qui voulaient pas partir, pour faire le point avec les familles qui voulaient pas partir et dire à Emmaüs, « ok, ces familles-là, elles veulent pas partir à Delaune. Elles veulent rester ici. Donc, dès maintenant, quand vous construisez, il faut penser à celles-là d'abord ». Donc, voilà, il y a eu un travail après qui a été fait avec Emmaüs dans ce sens-là et l'amicale des locataires. Et après, il a donc bien compris qu'il pouvait pas forcé les gens. Puisque c'était pas une ou deux, c'était... il y avait vingt familles au moins et vingt personnes âgées, voilà. C'était ça surtout. Donc, après... après, ça c'est quand même bien... bien passé puisque, maintenant, ça fait un an et demi que les gens sont là-bas. Tout le monde est sorti dans les anciens logements. Maintenant, ils ont commencé les travaux... ils continuent en fait les travaux. Voilà, la deuxième tranche, ce qui s'appelle la deuxième tranche. Quand ils vont finir là-bas, ceux qui sont du côté du stade-là, ils vont aller là-bas, ainsi de suite.

- Donc, pendant l'élaboration du projet, les habitants, on peut faire partie des réunions pour la concertation...

Ça, c'était au début.

- Au début ? Le premier projet ?

Voilà. Au début du premier projet, il y a eu pas mal de réunions de concertation. Mais comme j'ai dit, quand il a été retoqué, quand ils ont dit, « non, il a pas accepté le premier projet », beaucoup d'habitants se sont découragés. Ils sont découragés. Dans le deuxième projet, moi, j'arrive pas à voir la visibilité sur la participation. Non, il y a pas eu la participation des habitants. Il y a eu de l'information. Ils ont dit, « voilà, vous avez, on va vous informer ». Mais c'est pas de la concertation et de la participation. Ça, c'est différent. A partir de là, non, il y a plus de... vraie participation, franchement... puisque, j'ai dit, les gens étaient très très déçus. Donc, après, ils y croyaient plus. Après là, il y avait un gros travail à faire par la ville aussi et qui n'a pas fait ce travail-là. Puisque, effectivement, il faut aller créer la crédibilité aussi maintenant. Voilà, qu'on a fait des erreurs avec... bon, c'est pas très claire. Bah... on vient moins facilement expliquer. Alors que, effectivement, s'ils auraient réellement expliqué ce qui s'était passé, pourquoi, ainsi de suite, ainsi de suite, en disant, « oui, mais il faut continuer et y croire. On va proposer quelques choses ensemble », les gens recontinuent à participer. Mais pour ça, c'est pas facile. C'est vraiment pas facile.

- Donc, pour le deuxième projet, normalement, les habitants ont été pas d'accord ? C'est pas tout-à-fait d'accord mais on accepte...

Pour le principe, voilà, exactement. On accepte comme ça. Parce que, aujourd'hui, on voit un peu dans la mise en œuvre. C'est pas très claire sur le projet, qu'est-ce qui va devenir. On voit bon, « ah... ici, bah... pourquoi ? ». Normalement, ils doivent avoir une aire de jeu à un endroit, avec une maison du quartier, avec tout ça. Ça, c'était l'ancienne mairie. Après, il y a eu l'élection, l'ancienne mairie a changé. Et la nouvelle mairie qui arrivait. Il s'entend pas avec la nouvelle euh... avec Emmaüs habitat. Ils travaillent pas ensemble. C'est pas claire, leur discours. Emmaüs habitat a un discours, la mairie, ils ont un discours. Moi, j'ai eu des échos de Emmaüs habitat qui m'a dit, « c'est très compliqué de travailler avec la mairie ». Voilà, dit bah..., nous aussi, c'est très compliqué, en tant qu'association. Mais bon, après, vous, c'est votre travail. Donc... Mais, en gros, il y avait des projets qui devaient être faits sur une salle... un centre social, une maison de quartier qui devaient avoir, à l'époque, qui étaient décidés. Aujourd'hui, on sait pas. Et la mairie... bah, Emmaüs habitat dit, « nous, c'est ce qui a été prévu. On a donné ce terrain-là à la mairie, c'est eux qui doivent le faire ». A côté des bâtiments blancs, il y a un grand terrain au milieu, les nouveaux bâtiments-là. Là-bas, il devait y avoir un équipement public.

- J'ai vu dans une brochure, il y a un équipement. Mais, maintenant, on sait pas ?

On sait pas. Puisque, là, j'ai vu, ils ont refait à côté du nouveau bâtiment, ils ont refait là-bas, au-dessous, la mairie annexe, tout ça. Ça devait pas être ça au début. Là-bas, ça devait être juste provisoire... Et, une maison de quartier avec tous les services publics. Ça, c'était l'ancienne mairie qui avait ce projet-là. Et la nouvelle mairie, on sait pas les projets qu'il avait mis en place... Si, vraiment, puisque ça, c'est les équipements publics. La ville doit mettre en place au cœur du quartier.

- Donc, c'était, il y a eu la difficulté entre les décideurs et le bailleur. Pour les habitants, est-ce qu'il y a beaucoup d'occasions d'intervenir dans le... ?

Ah... non, là. Depuis très longtemps, il y a plus de réunions de toute façon... puisque, à l'époque, c'était la mairie qui mettait en place ces réunions-là et Emmaüs habitat en expliquant, voilà, ce qui va être fait, voilà les tels projets en travail avec la ville, on va faire travail sur ça et ça. Depuis que la nouvelle mairie est passé, il y a plus eu aucune réunion d'information. Zéro, vraiment.

- Juste après l'annonce de l'arrêt de travaux... en 2010 ?

Non, en 2012. En 2012, on a eu encore un peu de réunions pour dire, « bon, voilà, le nouveau projet et tout ». Mais, depuis, après euh... sur... « ok, et ce qui va pas ça »...

- A votre avis, la participation dans le processus d'un projet, qu'est-ce que vous pensez, c'est important ou pas ?

Si. C'est important, très important. Mais pourquoi ? Ça dépend de la position.

- C'est-à-dire ?

Parce que... Si on... des participations, ça veut dire... on est dans le partage de connaissance, d'information, surtout de décision. Si non, ah... c'est plus de participation... c'est plus de l'information. Donc, on doit faire participer les habitants, c'est que leur avis de compte. Il faut en prendre compte. Pas juste venir, non. On va prendre un pouvoir de décision. C'est important que tout le monde donne son avis mais, derrière, il faut que ça finisse par un résultat. Si non, l'habitant peut sentir... Finalement, sa voix n'est pas écoutée. « On t'écoute... ». « C'est bien mais, non, on va faire ça ». Donc, après, tout dépend de l'intérêt et de celui qui doit mettre en place, en général, c'est la ville. C'est la politique... qui doit mettre en place... la politique quoi. Mais, il y en a beaucoup. Ils sont pas sensibles à cette question. Ça les intéresse pas, une fois, qui sont les élus. Mais, finalement, la participation des habitants, c'est bien dans les paroles, dans les actes. Après, il faut tenir la baraque parce que, quand on vient dans un quartier, « bon, voilà, on va faire des réunions. Tout le monde, on va s'exprimer. On va prendre ce qu'on vous demande. Après, on va trouver des solutions ensemble ». Il faut aller jusqu'au bout de processus. On peut pas juste l'annoncer à dernier moment. Donc, il y en a beaucoup mais ils font pas. Maintenant, effectivement, ils sont pas obliger de le faire en plus. Pendant la rénovation urbaine où là... c'est la partie qui est là demandée par l'ANRU. Si non, aujourd'hui, les villes qui travaillent sur la participation des habitants, c'est vraiment qui ont..., les maires en tout cas, cette approche-là avec des maisons de quartier... et voilà. Pourquoi se les approprient un peu leur quartier. S'il y a pas de professionnel dans ce sens-là, il y a pas d'instance. Les gens peuvent pas participer.

- Normalement, les décideurs, ils ont pris en compte ce que les habitants avaient proposé lors des réunions ?

Non, non, non.

- Ils ont déjà décidé tout et, après, ils ont simplement informé, c'est ça ?

Voilà, exactement. Bah... c'est ça en fait la difficulté. Après, les gens, ils sont pas... non plus aveugles. Ils savent les jeux, comment ça marche. Les annonces ont dit, « venez participer aux réunions

d'information ». Ils vont venir, ils vont écouter... ok. Mais si vous vous dites... Par exemple, il y a un projet de rénovation urbaine dans le centre-ville de Bobigny. Avant les vacances, il y avait une réunion de concertation avec les élus, les professionnels, notamment sur la participation des habitants. En fait, centre-ville de Bobigny, 20 000 habitants. Dans la réunion, il y avait trente personnes. Donc, dans les trente, il y avait cinq professionnels... payés pour venir. Il y avait dix politiciens d'opposition puisque, moi, j'suis dans le parti politique, on est des partis pour voir. Donc, il y avait dix politiciens. Il y avait peut-être cinq vieux, personnes âgées qui viennent à toutes les réunions. Il reste combien d'habitants, vraiment... puisque... voilà. Mais des gens qui habitaient dans le... ce quartier, ils font peut-être moins dix. Est-ce que ça, on a mis des conditions... Pour qui... une vraie participation ? On a pas travaillé sur cette question. Le maire était là, le maire est venu... « Oui, alors, aujourd'hui, on est là pour présenter le projet qui a été réfléchi avec les habitants... Donc, je vais pas rester ici, je vous laisse travailler avec les architectes... Après, ah..., il me prend retour, blablabla... ». Et nous, on est venu avec un ami qui est engagé dans notre collectif, qui est architecte. En fait, nous, on lui a dit, « viens avec nous s'il te plait pour écouter ce que, les architectes, ils vont proposer et puis nous expliquera ce que ça veut dire vraiment ». Alors, les architectes qui montrent les diapos et nanani, nanana pendant une heure où on a essayé d'écouter. C'était une présentation. « Voilà, on fait des interviews des personnes, on a demandé qu'est-ce qu'ils veulent... nanani, nanana... Donc, maintenant, on a fait ça comme projet, proposition 1, proposition 2 et proposition 3. Lequel vous choisissez... tout de suite. Et notre ami qui est architecte, il nous a dit, « ce qu'il vous en proposait, je l'ai déjà fait, moi, dans une autre ville ». C'est des choses que, eux, c'est pas dans l'intérêt des habitants pour ce qu'il a proposé. C'est dans l'intérêt de promoteur. C'était pas dans l'intérêt, en tout cas, des habitants. Par contre, ce qui est sûr... comment il a dessiné les plans et le projet. Ça range beaucoup les futurs promoteurs... privés (qui) n'aiment pas le bailleur. Il (ami, architecte, ndlr) a dit, « le projet qu'il a proposé, ça correspond à ce que les promoteurs et immobiliers veulent ». S'ils aura fait notre projet, les promoteurs et immobiliers, ça leurs intéressé pas. C'est lui (ami, architecte, ndlr) qui nous l'a expliqué. Alors, imagine, toi, l'habitant.... Pour te dire la différence entre participation, créer les conditions mais surtout derrière le résultat. Est-ce que ça va donner... Il y en a, il y avait personne pour dire, « non, on est pas d'accord. Non mais encore propre à ça ». Non, mais pourquoi ça, non mais pourquoi si... non mais attendez... ah... Il y avait personne pour dire ça.

- En tout cas, la participation, c'est important et nécessaire mais il faut changer la méthode ou le moyen, c'est ça ?

Voilà. La méthode et la démarche, il faut changer..., ah..., les conditions de la participation des habitants, voilà. Trente habitants sur 20 000, ça marche pas. Donc, il faut le changer.

- Normalement, comment on peut savoir des informations sur les réunions de concertation ?

En fait, ils ont mis des affiches... sur certains bâtiments, en tout cas, au centre-ville. Après, je pense que... sur le site de la ville. Ils l'ont mis mais, après, c'est pas ça qui suffit. Et faut des relais... faut des relais associatifs, faut des relais d'habitants engagés et motivés. Pour leur dire que « c'est important, j'ai besoin de... vous venez avec les membres des associations ». Pour une structure, vous savez, ils sont en structure, peut-être, qu'il existe. Voilà, c'est... comme ça qu'on mobilise. Mobilisation, c'est très dur. C'est ça qui est plus dur. Pour ça, il y a les professionnels et puis il y a des techniques et des méthodes. On peut passer juste à dire, « bah... on va faire une réunion, à moi, ce que ça nous arrange ». Voilà. Et là, effectivement, sur là-bas, la rénovation urbaine, elle va commencer. La partie, la participation des habitants, ça y est, c'est fini. Maintenant là, les architectes et les urbanistes qui vont travailler sur le futur projet.

- Y a-t-il aucune acceptation des propositions des habitants ?

Voilà. En tout cas ah....

- En fait, je fais ma thèse sous la condition de l'étude comparative entre la France et la Corée du Sud. En Corée, la participation, c'est aussi difficile, surtout pour encourager et faire participer les habitants.

Ah bon ? Mais... sur des choses importantes comme ça, je pense qu'il y en a... ils ont pas d'intérêt parce que tout le monde ont leur avis, tout le monde mettent le nez dedans. Moi, je pense que c'est ça. Parce que, après, s'il y a vraiment un intérêt que les gens donnent leur avis, il prend une sorte... On fait une consultation, on fait une voix, on fait une participation, on va parler des associations. Bah... voilà, il y a moyens de faire. Mais, il y en a... ça les arrange pas, les arrange pas que... les habitants et... cette information-là. Et la capacité d'agir. Après, c'est ça aussi. Chaque habitant, chaque intérêt, c'est ça. C'est là où il faut un professionnel. Même si chacun a son intérêt mais... on part de l'intérêt collectif, en général. C'est ça, comment on le transforme. Il y a ça, un cheminement. C'est pas juste une réunion qu'on va faire. C'est partir de l'intérêt individuel. Pour aller sur l'intérêt collectif ou l'intérêt général, mais, pour ça, il faut créer une condition. Il faut animer, il faut mettre en place des réunions de travail, il faut travailler en groupe. 52 00

- Ce serait un défi pour améliorer le système ou la méthode de participation...

Voilà. C'est ça.

2-2. Entretiens pour le quartier de La Noue à Montreuil

- Enquêté nº 5

<u>Entretien 7</u> : avec l'enquêté n° 5, Chef de projet PRUS La Noue, à son bureau de la Mairie Opale bâtiment A, 3 rue de Rosny 93100 Montreuil.

Le Mardi 08 avril 2014, à 14h 00, durée 54 mn 36 s.

- D'abord, je vous remercie d'avoir accepté cet entretien. En fait, je suis doctorant en géographie de l'université Cergy-Pontoise. En ce moment, je travaille sur la participation des habitants dans le processus de la rénovation urbaine avec l'approche comparative entre la France et la Corée du Sud. Dans ce contexte, j'ai cherché certains terrains d'étude qui ne sont pas trop avancés comme le projet La Noue qui est en amont.

Comment vous avez trouvé ça ?

- J'ai regardé tous les sites internet des communes en Ile-de-France.

D'accord. Vous allez voir d'autres villes aussi ?

- Oui, Bobigny et Créteil. Mais j'ai pas encore pris un rendez-vous avec Créteil.

Ok. D'accord.

- Je peux commencer pour l'entretien ?

Oui, alors par contre juste avant de commencer, j'ai …, avant j'étais sur l'habitat insalubre, indigne. Donc, j'ai commencé sur ce poste là en octobre. Une collègue (sa précédente, ndlr), qui est partie. Du coup, quand les concertations se sont faites, moi, j'étais pas sur ce poste-là. Donc, du coup, j'avais pas foi de vous en parler autant de précision que si, moi, j'avais fait la chose. Par contre, je peux vous

expliquer ce qui était fait sans…, voilà, pas avec précision, que j'aurais pu avoir, si c'est moi qui avais piloté la concertation. Ça c'est un peu dommage pour vous mais …

- Donc, simplement, vous pouvez dire juste certaines expériences …

Voilà, je vous ai imprimé des choses… Voilà.

- D'accord. Je commence. Tout d'abord, pouvez-vous présenter votre travail, votre mission dans le cadre du projet de rénovation urbaine ?

Oui, nous, en fait, ici, on est à la ville de Montreuil, à la direction de l'urbanisme et de l'habitat. Donc, au sein de cette direction, il y a le service d'étude de développement urbain, on appelle le SEDU dans lequel je travaille. Moi, je pilote le projet de rénovation urbaine et sociale de quartier La Noue, le nord-ouest de la mairie de Montreuil. Donc, en tant que chef de projet, je coordonne l'action de différents acteurs de terrain en fait et notamment, les services, on va dire, déconcentrer de la ville puisqu'il y a l'antenne de secteur. Une espèce, c'est pas une mairie annexe, on peut pas appeler ça comme ça. Bon, l'antenne de secteur, quel qu'il eut les habitants, qui donne plein de renseignements, qui travaille si sur la gestion urbaine de proximité qui est sur place. Je fais lien avec eux, je fais lien avec les bailleurs sociaux qui sont sur site. Donc, il y a trois bailleurs sociaux dans le quartier, trois groupes bailleurs sociaux. Il y a l'Office Public de l'Habitat montreuillois qui est notre office public, plusieurs centaines de logements. Il y a Logirep qui est l'autre grand bailleur, plusieurs... deux tours et une barre. Et puis, il y a I3F qui est l'autre bailleur social et il y a Adoma qui a un foyer de travailleurs migrants. Je pourrais vous passer les documents si vous voulez. Donc, eux, je les coordonne parce qu'ils ont aussi des projets sur le quartier. Après, il faut savoir que c'est un quartier complément à part, La Noue à Montreuil puisque, en fait, tout le foncier et tout ce qui est les espaces extérieurs, les parkings, c'est ce que vous voyez là, tout ça, ça appartient à l'AFUL. C'est une Association Foncière Urbaine Libre qui a été créée en 70 au moment où le quartier a été construit par la Sonacotra. En fait, ils ont récupéré tous les espaces extérieurs dont les parkings, les abords d'immeuble. Donc, eux qui gèrent, c'est pas des espaces publics, c'est pas la ville qui entretient. C'est vraiment complétement à part. Et c'est un lien aussi avec Bagnolet puisque, en fait, le quartier, il a été construit par la Sonacotra en 1970. Il est vraiment à cheval sur les deux villes. Là, c'est Bagnolet ici (elle indique dans la carte). Donc, moi, je coordonne également un lien avec l'AFUL voilà et notre direction des espaces publics qui travaille beaucoup sur le projet puisque, en fait, l'objectif dont du PRUS, c'est de requalifier ce quartier. Alors, généralement, dans le quartier comme ça, on va dire l'urbanisme sur la dalle dans les années 70, souvent les bâtiments sont en mauvais état et il y a une démolition prévue comme, c'est le cas par exemple, à Bagnolet le côté, c'est très dégradé. Là, c'est pas le cas. A La Noue à Montreuil,

les bâtiments sont plutôt en bon état. On fait l'objet de la réhabilitation terminée depuis des dernières années. En fait, ce qui est dégradé, c'est les espaces extérieurs et les parkings. Voilà, donc, notre projet, c'est un projet de requalification des espaces publics, des abords d'immeuble et des parkings. Voilà, il y a pas de démolition prévue. Moi, donc, je pilote ce projet-là. Donc, …, avec les espaces publics, on a un prestataire extérieur qui est paysagiste qui s'appelle l'agence HYL. Après, on fait évidemment un lien avec les élus dont les élus de quartiers, les élus sur l'urbanisme et la politique de la ville et également le président de l'AFUL qui est le maire en fait de la ville de Montreuil mais qui délègue un adjoint, souvent. Voilà.

- Après, pouvez-vous décrire ce projet un peu plus détaillé ?

C'est un projet de requalification des espaces publics. Il y a plusieurs objectifs. Le premier, ce que vous disiez, c'est vraiment la dissolution de l'AFUL. C'est-à-dire, il faut repartir sur un fonctionnement de quartier classique, on va dire. Donc, aujourd'hui, on est en plein de cette phase de dissolution de l'AFUL puisqu'il faut que tous les membres se mettent d'accord. Très compliqué, juridiquement c'est très compliqué. Pourquoi on dissout l'AFUL en fait ? C'est pour répartir le foncier de manier totalement différent de ce qui l'est aujourd'hui. L'objectif, c'est que la ville récupère les espaces extérieurs et les espaces verts pour qu'ils deviennent publics et qu'on puisse les aménager et les gérer. Et que les copropriétés, il y en a trois. Les bailleurs sociaux dont je vous ai parlés tout à l'heure récupèrent leurs parkings, les parkings qui sont au pied de l'immeuble et les abords d'immeuble en fait. Donc, voilà. En gros, c'est ça. On redécoupe le foncier. Donc, on a fait des réunions sur le terrain et on regardait où aller passer les nouvelles limites foncières. Et tout ce qui… hors des périmètres rouges, ça sera à la ville. Ça, c'est vraiment une grande logique. Après l'autre priorité, on va dire, désenclaver ce quartier. Désenclaver ce quartier, parce que… il est… c'est un quartier d'urbanisme sur dalles (en cherchant des photos) avec des parkings, qui font des espèces de..., créent des effets variés en fait puisqu'ils sont surélevés par rapport au niveau du sol. Donc, ça fait un peu un quartier fermé sur lui-même. Voilà, c'est ça. Mais, …, par contre, on voit que c'est un quartier qui a beaucoup d'atouts, beaucoup d'espaces verts et un paysage de bosse, et de petit muret en pierre seche qui est assez joli. Mais, si non, assez gros bloc de parkings qui font des frontières en fait. Donc, le projet, c'est d'ouvrir le quartier et (en indiquant la carte) de créer cette rue-là Nord-Sud pour que les voitures circulent comme ça dans ce sens-là, une petite rue à sens unique à faible vitesse, et n'entrent plus dans le quartier aujourd'hui. Les voitures circulent de manière anarchie dans le quartier. Normalement, elles ont droit de rentrer que la journée, une barrière ici aujourd'hui qui ferme le quartier la nuit. Mais, du coup, elles circulent un peu n'importe comment dans le quartier. Donc, on voudrait juste créer cette voie-là et que tous les restes sont réservée pour le piéton. Ça, c'est une première ouverture. La deuxième ouverture, c'est une promenade piétonne… ici qui traverserait le

quartier Est-Ouest et qui continue côté Bagnolet parce qu'ils ont un projet ANRU aussi l'autre côté. Et, pour continuer à ouvrir le quartier, donc pour créer cette rue, on démolit un gros parking qui est là aujourd'hui, on crée des vergers ici. Et on démolit aussi ce parking-là pour ouvrir une esplanade, pareil ouvrir le quartier. Ça, c'est frange. Voilà, et après passer la mise en valeur des paysages aujourd'hui, des espaces verts qui sont très importants mais qu'on veut…, comment dire…, étouffer voilà…, réhabiliter les jeux. Il y a beaucoup de jeux pour enfants mais mauvais état. Donc, on crée de nouveaux jeux, on crée un nouveau terrain du sport qu'on déplace. On a grandi ce qu'on appelle « les bosses » qui sont des jeux pour enfants. On crée des jardins partagés et le nouveau jeu aussi là. Le terrain de basket, on réhabilite. Voilà, il y a plein de choses comme ça et on réorganise aussi la question des déchets et des ordures de ménager en replaçant dans l'ensemble de résidences les…, on appelle les pops, points d'apport volontaires, c'était…ce qui passait où il y a… est-ce que c'est dans le quartier. C'était spa des bacs, en fait, c'est hics, c'est enterré. Les habitants déposent là, un déchet. Ah…, l'autre enjeu aussi, c'est de réhabiliter les parkings. Ces parkings n'ont pas eu de gros travaux depuis les années 70 dans un état catastrophique. Il y a 50% de vacance à-peu-près, il y en a un qui est condamné, celui-là entièrement condamné aujourd'hui. Donc, c'est de les réhabiliter. Simplement, ça coûte très très cher, ça coûte plus de 8 millions d'euro. Donc, il a fallu trouver des recettes de financement. Donc, la ville a décidé de donner des délais aux copropriétés, donc 2, 3 millions d'euro qui vont là redistribuer pour aider à réhabiliter leur quartier. Et on a aussi, côté Bagnolet, ils ont un aménageur qui s'appelle Deltaville qui va racheter un parking qui est ici. Et qu'il va donner 2 millions d'euro, du coup, à l'AFUL qui va le redistribuer pour réhabiliter les parkings. Voilà, donc, cette question de parkings est très importante puisqu'on ne crie pas dans le projet beaucoup de nouvelles places de stationnement. On veut pas en fait. Vraiment, ça reste un quartier vert, voilà, avec la priorité au piéton. Du coup, on souhaite vraiment que les gens réinvestissent les parkings ah… en sous-sol. Voilà. Ils existent donc autant… on profitait donc, il y a un gros gros travail de requalification des parkings. Et du coup, quand ils vont refaire les parkings, ils vont refaire les dalles puisque on voit ici, on voit pas bien (elle cherche la photo de dalle)… En fait, au-dessus des parkings, des dalles… il y a des dalles qui sont plus du tout étanches. Donc, en fait, ils vont refaire toutes les dalles et ils vont en profiter pour la refaire leurs installations extérieures. (En montrant des photos) Voilà, c'est grande dalle aujourd'hui, vraiment comme ça des grandes dalles. On voit plus du tout étanches. Donc, tout ça, ils vont tout refaire et du coup ils vont refaire aussi tous leurs abords extérieurs d'immeuble. (En montrant des photos) Voilà, on voit, c'est un niveau de parkings. Tout ça, c'est parkings. Voyez que vous êtes dans le quartier, vous avez vraiment des barrières. Voilà, on va les démolir, cela, on va créer l'ouverture. Pour vous donner une idée, il y avait une photo de l'aménagement de la rue (en cherchant la photo). Voilà, ça, c'est un exemple de ce que je pourrais donner, la nouvelle rue. Donc, vraiment un sens unique, très peu large sens que je crois, 3,5 mètres plantée et bordée par des cerisiers. Si non, c'est des bosses qui existent aujourd'hui mais qui sont vraiment pas aux normes. Donc, les agrandir,

les refaire, garder les murets en pierre sèche et puis faire des jeux de couleur et de graphisme, voilà qu'est ce que c'est des jeux pour enfants ? On fait les enfants sont servis comme le jeu, là derrière le terrain de sport. Voilà, ça vous donne, s'étudier avec du mobilier urbain, voilà un peu de qualité. Et donc, pour ça, c'est un projet qui coûte cher. Donc, on a des subventions de l'ANRU. Par contre, c'est une opération isolée, ce qu'on appelle le niveau 3 de l'ANRU. Donc, on a que 1,2 millions d'euro de l'ANRU. Et on a presque 1,3 millions d'euro de la région. Mais c'est un total de travaux des espaces publics, je crois à peu près 14 millions. Donc, après, c'est la ville qui finance le reste. Voilà, et aujourd'hui le financement ne permet pas de tout faire. Donc, on va commencer par une première phase. On cherche des financements pour le reste. Sachant que… il y a aussi une galerie commerciale qui borde le quartier, qui est entièrement mauvais état, qu'il faudrait refaire. Pour l'instant, voilà, on n'a pas l'argent. (En regardant le plan masse) Aujourd'hui, on va faire tout ce qui est en rouge en première tranche. Ça, c'est… on a aujourd'hui les financements pour ça. Ça doit démarrer janvier 2015. Pour tout ce qui est en bleu, on a pas encore les financements. Voilà, on a déposé un dossier de candidature pour l'ANRU 2.

- Ah, c'est pour le nouveau programme national ?

Oui, exactement. Donc, on attend la réponse.

- C'est pas encore engagé ?

Non, on s'est pas angoissé, on est choisi. En fait, quand on va démolir le parking qui est là, l'office public, en fait, tous leurs halls vont être redescendus d'un niveau. Donc, ils sont des travaux sur tous leurs halls ici en liant avec les nôtres. Ils veulent faire des locaux d'artiste… en rez-de-chaussée ici.

- En fait, ce projet se déroulera comme un projet intermunicipal avec Bagnolet ?

Alors, en fait, il faudrait, ce soit réfléchi avec Bagnolet. Ça était un peu réfléchi avec Bagnolet. Le souci, c'est qu'on était pas dans une configuration politique très favorable pour discuter entre deux villes. Donc, ça était très compliqué. Il y a pas eu assez de lien qui a été fait, voilà, pour des raisons politiques. Aujourd'hui, on part sur… de nouvelle municipalité. On va voir comment ça va se passer. Eux, on l'a propre ANRU, nous, on a notre propre ANRU. Voilà. Eux, il faut savoir que, côté Bagnolet, leur programme ANRU inclut aussi les Malassis qui se trouve là. Et que… côté Bagnolet, c'est beaucoup plus dégradé qu'à Montreuil, beaucoup plus dégradé, rien à voir. Et tout ça, c'est des copropriétés très en difficulté, côté Bagnolet. Donc, ils sont sur une intervention plus large. Mais, c'est vair que nous, on travaille avec eux. Moi, je les rencontre régulièrement le chef de projet

Bagnolet. Donc, on essaie de rester en cohérence. Mais, ah…, c'est assez compliqué. Après, nous, pour la dissolution de l'AFUL, on a besoin de l'intervention. Si non, qu'on est vraiment lié. C'est vrai que les deux projets, en tous les cas, sont distingués. Voilà, même si on essaie de bien voir une cohérence, par exemple, sur la promenade piétonne, on sait que ça continue côté Bagnolet, chaque fois on contrôle, nous, on a de rue qui va arriver là, eux, ils ont nourri qu'il y a bien un prolongement, fin voilà. Quand même, il y a un lien. Mais… voilà. Pas suffisant, je pense. Sachant que c'est vraiment la même identité. Après, il faut savoir quand même, c'est quand même très différent, côté Bagnolet. En fait, même si le quartier a été construit au même moment, c'est beaucoup plus dur. Même, en terme urbain…, Bagnolet, c'est…, c'est beaucoup plus minéral que côté Montreuil, le quartier quand même assez agréable. Là, c'est très minéral, très dégradé. Les tours sont beaucoup plus, les bâtiments sont beaucoup plus hauts. Donc, on a quand même un sens un peu d'écrasement. Les... sont en grande difficulté contrairement à Montreuil où elle vit bien. On a pas tout-à-fait les même enjeux, quand même, nous, on a des enjeux quand même moindres. Mais, oui, on a eu évidemment objet de travailler ensemble… travailler ensemble, eux, on a un projet qui est pas encore… Je pense qu'il va rediscuter là avec la nouvelle majorité. De construction de logements, …, voilà, de leur côté. Ils ont un aménageur, Deltaville.

- En fait, C'était construit au même moment ?

En Même temps ! Oui, exactement même temps. L'AFUL …

- Par même architecte ?

L'AFUL fait comme ça. Par la Sonacotra. Oui. L'AFUL inclut Bagnolet. Donc, aujourd'hui, la dissolution de l'AFUL …, ça doit passer au conseil municipal de la ville de Bagnolet aussi. Nous, c'est déjà passé au notre conseil municipal. Voilà, donc, on est dans le même bateau ... (rire).

- Ok, dans ce cas, pour instant, pour la ville de Montreuil, il y a pas de prévision pour la démolition des bâtis… ?

Non, pas du tout. Démolition de parkings uniquement. Pas du tout de démolition de bâtiments prévue.

- Donc, je voudrais savoir simplement comment le processus décisionnel se passe-t-il pour le projet de requalification des espaces publics ?

Ah…, le processus décisionnel passait avant tout une décision politique. Les élus qui …, voilà, je sais que, quand... il y a eu une élection de la nouvelle municipalité en 2008, le projet était revu. Notamment, c'était une majorité écologiste. Donc, ça était revue, notamment dans le sens de diminuer le rôle et l'impact de la voiture dans le quartier, favoriser ah..., voilà, le développement des espaces verts. Donc, le processus décisionnel, il est allé dire, il est avant tout politique. C'est-à-dire, quelles visions les élus ont de ce quartier-là. Voilà. Après ce qui…, en gros une fois très spécifique à nous, ce que … il y a un deuxième décideur. C'est l'AFUL. Rien ne peut se décider sans l'AFUL. Donc, en fait, pendant cette mandature, tout le travail dû politique, ça était de retravailler le projet paysagiste, notamment en lien avec la concertation, on va y aller tout à l'heure je pense. Voilà, donc, j'en parle pas tout de suite. Mais ça était de travailler avec les membres de l'AFUL. En fait, ça était des négociations, donc, on a pas d'ailleurs encore tout-à-fait terminé, mais des négociations des négociation et des négociations régulières. Les membres de l'AFUL assurent comment on redécoupe le foncier ? Est-ce qu'on dissout complétement l'AFUL ? Est-ce qu'on laisse les parkings dans l'AFUL ? En fait, c'est acquis après énormément de temps ?
L'AFUL, Association Foncière Urbaine Libre, c'est une structure juridique qui regroupe les propriétaires du quartier et qui le gère, et qui est propriétaire des espaces extérieurs et des parkings. C'est un budget d'un million d'euro par an et dix salariés dont des jardiniers, les gens qui ramassent les déchets et les gens qui font la ... dans les parkings, voilà. C'est les gestionnaires.
C'est effectivement un processus décisionnel un peu différent à La Noue. Après, il y avait évidemment des …, ce qu'on appelle des comités de pilotage du PRUS. Donc, ils réunissent les élus et les techniciens. Et après, les comités de technique, là vraiment que… entre techniciens. Voilà, pour faire avancer le projet. Chaque grande étape est validée par le comité de pilotage qui réunit aussi l'ANRU et la Région, ça a réuni les financiers du projet également.

- Donc, on passe à la question de la participation …

Et le processus décisionnel, c'est pas fait sans les habitants mais ça vient après.

- D'abord, quel intérêt présente, pour vous, la démarche participative dans ce projet ?

Alors, que le faisais dix mois, du coup, j'étais pas là quand on a fait la concertation. Mais quel intérêt, bah... l'intérêt, c'est que le projet est fait pour les habitants, pour améliorer leur cadre de vie et que… si on prend pas en compte leur point de vue, alors c'est eux qui habitent là et c'est eux qui ont l'expérience du quartier, et, donc…, leur point de vue comptait énormément après ce qu'il faut savoir ses gammes, des multitudes, des multiplicités de points de vue dans ce quartier. C'est-à-dire qu'il y a des habitants qui vont aimer un endroit, de qui vont pas l'aimer, de qui vont pas … Il y a pas…, les

habitants, c'est pas une unique voix…, ils ont pas tous les même projets pour leur quartier, voilà. Donc, après, il faut d'abord faire la synthèse, et après, c'est une politique de trancher. Voilà, c'est comme ça, j'envisageais les choses. C'est-à-dire, pour moi, la concertation, c'est vraiment arrivé avec une ligne directrice, on va dire, voulue par les politiques. D'arriver avec un projet, ça va pas ficeler, puisqu'il faut que les habitants puissent faire modifier le projet dans certains sens, c'est ce qu'on a fait à La Noue. Et ensuite, par contre, les habitants n'étant pas toujours d'accord entre eux, c'est aux politiques de trancher… derrière. Et après, aux techniciens aussi, de dire ce qui est possible et pas possible de faire notamment sur La Noue. On a une forte contrainte de réseaux enterrés. Voilà, donc, on sait garder des équipements. On peut pas mettre à tel endroit parce que… on a des réseaux qui passent à cet endroit-là, voilà. On a aussi des contraintes techniques. On doit expliquer aux habitants et aux politiques pour qu'ils puissent prendre leur décision. Et après, ah …, à La Noue, le processus de concertation y se fait envers les habitants et envers les membres de l'AFUL. Il y a vraiment un double processus de concertation à chaque fois. C'est vraiment la spécificité du quartier. C'est à chaque fois, c'est doublé. Et …, les membres de l'AFUL sont, pour certains, des habitants du quartier puisqu'il y a des membres des copropriétaires. Après, il y a aussi les bailleurs sociaux et les responsables des bailleurs sociaux qui habitent dans le quartier. Il faut savoir, c'est la ville qui a la présidence de l'AFUL. C'est le maire, en fait, préside l'AFUL. Il délègue un... ses adjoints, c'est vraiment la ville de Montreuil qui… Je crois que c'est, depuis quelques années, réunit tous les 15 jours le bureau de l'AFUL, voilà, alors qu'avant ça se réunissait deux fois par an. Là, il y a eu une vraie volonté de travailler ensemble.

- Donc, pour ce projet, comment la démarche participative s'organise ?

Alors, donc, il y a deux phases de concertation. Il y en a une première de septembre 2010 à juin 2011, qui s'est fait, donc comme je vous disais, avec les membres de l'AFUL. Et après …, bah non, en même temps, il y a eu la concertation avec les habitants. Donc, sur plusieurs questions, la question des limites foncières, comme je vous ai dit tout à l'heure, la question du découpage foncier, la question de la circulation automobile dans le quartier et la question de la sécurité et de la gestion. Après, donc, ça s'est déroulé comment ? Il y a eu des ateliers avec les copropriétaires, donc sur les différents thèmes, je peux vous les citer si vous voulez. Notamment, il y en a eu un, c'était la présentation du schéma d'aménagement initial. Après, il y a eu un atelier, « se connaître pour agir ensemble », un autre atelier, « espace public et espace privé », un autre, « déplacement, stationnement et circulation » et un qui veut élire un bilan des propositions. Il y a eu l'atelier… des ateliers donc avec l'AFUL, avec l'architecte qui venait. Il y a eu des…, ce qu'on appelle les « Arpentages », c'est-à-dire, des promenades dans le quartier avec l'architecte. Ça se fait avec les habitants. Donc, il y a eu une visite avec des plans en fait, où est recueillie leur proposition. Après, …, un deuxième arpentage où il venait

avec son plan modifié, suivant ce qui avait décidé. Il y a eu évidemment des réunions publiques avec la maire. Il y a eu l'autre avec le commissaire pour les questions sécurité. Il y en a eu un qui a présenté le bilan. Il y a eu une visite dans l'autre quartier, une visite dans un quartier de Noisy-le-Grand. Voilà, c'est en fait …, s'ils visitent un quartier un peu similaire celui de La Noue, où il y a eu un projet en fait. Ils ont mis en ligne une cartographie interactive où les personnes, en fait, pouvaient faire des remarques sur la cartographie directement sur le plan, voilà. Il y a eu des acteurs relais, en fait, ils ont notamment soucié des jeunes qu'ils ont formés à la concertation.

- Par quelle formation ?

Je sais pas comment c'était exactement. J'ai pas les détails. Je pourrais chercher si ça vous intéresse. Alors, ce que je sais, moi, c'est que la première concertation a été importante mais a pas donné entièrement de satisfaction, en fait a manqué apparemment de visibilité pour les habitants. Et donc, ce qui a été adopté lors d'une deuxième phase de la concertation, donc, c'est de mai 2012 à 2013. Et donc, la nouvelle méthode, c'était qu'elle est une large présence dans l'espace public et que ce ne soit pas que des réunions. Même si là, il y avait un peu de terrains, ils nous assemblaient que … En fait, pour aller chercher les habitants qui participent pas d'habitude, il fallait investir les …, l'espace public, en fait se mettent à l'extérieur. Du coup, il y a eu beaucoup d'ateliers de concertation mais sur…, sur site dehors. Donc, je veux exposer…, donc. On a travaillé en fait avec Ville Ouverte. Donc, on a fait un marché public, 80 000 d'euro… et de concertation. Donc, Ville Ouverte et ah… un collectif qui s'appelle OUP. Vous allez voir qu'on fait notamment des BD, très intéressants. Donc, en fait, vraiment, c'était de rechercher la participation d'un maximum d'habitants, notamment ce qui sont éloignés des institutions. Donc, ils ont travaillé avec les enfants du centre de loisir sur la question des aires de jeu. Ils sont allés avec eux. Ils avaient des parcours. Je montrerai après, je vous montrerai les documents. Ils avaient des parcours à travers le quartier, ils s'arrêtaient aux aires de jeux, il leurs a dit, « qu'est-ce qui était bien ou pas bien ? ». Comment ils ont envisagé, eux, leurs futurs aires de jeu ? qu'est-ce qui leur plairaient ou pas ? Ils ont fait ah… des ateliers en pleine air avec… sur la place de la voiture au pied d'un bâtiment, le bâtiment qui se trouve là. On a fait des ateliers en pleine air qui avaient réalisé un questionnaire que je vais vous montrer. Sur la place de la voiture dans le quartier, à-peu-près une cinquantaine d'habitants qu'ont répondu. Donc, êtes-vous d'accord avec ceci : la voiture des riverains doit pouvoir entrer dans le quartier mais de manière limitée, oui ou non. Possédez-vous une voiture ? Après, ils devaient indiquer sur le plan : où se situent leurs logements, leurs parkings, le trajet qu'ils font, ah… leurs utilisations de la voiture, l'accès, le stationnement, voilà. Ils ont organisé quatre rencontres informelles avec des assistants maternels du quartier. Ils ont fait une rencontre informelle dans le hall d'une tour de l'office publique. Ils ont rencontré l'amicale des locataires de Logirep, en cas de cette barre et deux tours. Ils ont été au théâtre, ah… ils ont un théâtre dans le

quartier. Il y a un groupe d'expression théâtrale en fait. Donc, ils ont fait un atelier aussi avec eux. Ils ont rencontré les jeunes à la maison du quartier. Ah…, ils ont organisé aussi la visite de deux opérations réalisées par nos paysagistes, donc une, la Caravelle à Villeneuve-la-Garenne et le parc François Mitterrand à Saint-Ouen. Voilà, donc, les habitants pouvaient y venir. Et donc, avec le collectif OUP, ils ont créé une BD et donc ils ont fait plusieurs revues sous forme de BD, qui, en fait, reprenaient le point de vue des habitants, techniciens et tous les acteurs du projet, et qui étaient distribuées largement dans le quartier. Donc, ça nous semblait très intéressant, comme support, en fait la BD. Ça prend…, enfin, c'est d'ivrer des personnes en fait. Elle sait notre paysagiste… Du coup, la revue institue les paroles des habitants et des acteurs. Et donc, en fait, on voit le différent point de vue, ce qui a été fait… ah. Là, c'est la ludothèque en fait. Il y a eu donc des jeux sur le terrain de foot. Ça était l'occasion de tester le futur parvis des équipements, la taille du terrain de foot et les jeux. Donc, la visite de deux opérations à l'extérieur dont je vous parlais, le collectif, donc OUP, ils ont tracé, à l'aide du service du sport, des jeux au sol en fait. On peut réfléchir sur les futurs jeux dans le quartier. Et donc tout ça, en fait, toute cette revue retrace ce qui a été fait. Il y avait le point de vue, donc, des différents habitants d'ailleurs qui peuvent être contradictoires mais, donc, il y avait plusieurs revues comme ça au fur à mesures de la concertation. Moi, je trouve que c'est intéressant. Après, il y avait … des choses comme ça aussi. Et donc, ils expliquent qu'est-ce que c'est ? que le projet est ? quels sont donc grands enjeux avec le grand principe ? qu'est-ce qui peut encore être changé ? Voilà les rendez-vous. Ça donc, c'était…, il y a eu une soirée de jeu au centre de loisir. Et donc, après, ce qui était important pour Ville Ouverte, c'était à chaque fois de faire un compte rendu de ce qu'ils disaient. A chaque atelier, à chaque réunion vraiment formelle, il y avait un compte rendu parce que..., et qui était redistribué, après, aux participants parce que… il nous, ça nous semblait très important, la parole soit prise en compte et valorisée, et pas juste dit en l'air. C'est qu'après ce sera retranscrit, voilà. Ça, c'est pour eux, c'est très important. Et donc, du coup, par exemple, il a retranscrit vraiment dans ce lieur par exemple et il donc, il dit…, il reporte la parole des habitants, ce lieu-là. Ça, c'est le terrain de basket aujourd'hui. Donc, ils les aiment, les enfants aiment bien. Très bien, c'est le, celui qui reste en détail et…, et ce qu'ils aimeraient. Ils aimeraient des chaises pour les parents réaménagés, en grillagées. Ça, c'est le différent lieu où ils sont allés en fait et retranscrire la parole des habitants. Voilà.

Ça, il y a eu un article dans le journal de la ville sur la concertation. Ça, c'est avec les enfants du centre de loisir. Donc, à chaque fois, voyez, un compte rendu. Donc, ils sont allés sur les aires de jeux. Et…, donc ils ont dit comment…, ce qui a été fait. Par exemple, sur le terrain de foot, ils ont fait un périmètre de futur stade à la craie. Et après, les enfants devraient réagir dessus, qu'est-ce qu'ils voulaient ? qu'est-ce qu'ils voulaient comme zone intérieure ? est-ce que c'est assez grand ou pas assez grand ? Tout était comme ça en fait. Ah…, il y a eu donc des affiches mises dans le quartier pour informer sur les ateliers de travail et les réunions publiques avec, toujours donc, les dessins du

collectif OUP en fait. Là, c'est les ateliers des enfants du centre de loisir, donc pareil, en fait ils ont restitué vraiment la parole…, la parole des enfants. Et donc, ça a vraiment été pris en compte autant de faire ce peu…, dans le projet puisque, en fait, les choix qui ont été revalidés suite à cette concertation, ça était la largeur de la promenade qui a été revue avec sa végétalisation. Les jeux pour enfants également ont été repensés. Le terrain de sport, la localisation et la taille en fait, nos paysagistes avaient prévu un peu plus petit. Ils ont voulu que ce soit la même taille que celui actuellement. Donc, sa taille était revue. Ça, c'est vraiment les habitants pour importer ça. Le théâtre de verdure parce qu'il va avoir un théâtre en plein air, en fait, qui va être créé. Ça, ça était aussi retravaillé. Et la question va y avoir un parvis des équipements ici et là aussi la place de la voiture, le tracé de la voie. Là, notamment ça fait un coup donc, les gens avaient un peu peur. L'orientation du sens de la voiture, voilà. Après, forcément, ça convient pas à tout le monde, voilà. Notamment, il y a une des tours où les locataires voulaient absolument, cette tour-là il y a des trois cerisiers très jolis, les locataires ont bien dit, « on voit absolument pas qu'ils soient coupés ». Voilà, donc, allez dans ce détaille-là. Après forcément, par exemple, le terrain de sport qui va être positionné là, les copropriétaires d'ici sont pas forcément satisfaits de les avoir ici. Mais un peu…, fin…, le projet va avoir sentiment de tout le monde. Par contre, alors, moi j'étais pas à la phase de concertation, qu'on peut dire ceci a quand même été utile au projet et qu'on a réussi ceci, quand même pas mal du monde. Le petit bémol, a priori, moi ce que j'ai entendu après, c'est que les habitants des logements sociaux, qui ont ce sentiment inconcerté. En fait, c'est parce que…, il y a eu sept concertations avec l'AFUL dans lesquelles les copropriétaires sont largement représentés et du coup, certains locataires de logements sociaux sont pas au même niveau d'information que les membres de l'AFUL. En fait, au bureau de l'AFUL, il y a pas d'amicale des locataires de logements sociaux. C'est vraiment responsable de bailleurs sociaux. Et aujourd'hui, on voit cette différence d'information là entre les locataires de logements sociaux et les gens de l'AFUL dont les copropriétaires. Voilà. Mais quelque part, c'est dû à la spécificité du quartier, je voulais dire, voilà. Mais j'ai trouvé qu'il y a eu un gros effort de faire la concertation, gros budget. C'était pris en compte dans l'Orion, on avait des subventions de l'ANRU pour la concertation. Ça a plutôt bien fonctionné avec Ville Ouverte et OUP. Là, on veut à nouveau missionner Ville Ouverte. C'est prévu avant les réunions des assemblées générales de copropriétaires pour dissoudre l'AFUL pour leur expliquer le projet et les mobiliser, voilà. C'est prévu en juin.

- Dans ce cas, est-ce que je peux y assister ?

Oui, pas de problème. Je vous dirai.

- Ok. Après, s'agissant de cette méthode de participation, pouvez-vous expliquer pourquoi vous avez choisi cette méthode ? Comme …, en tout cas, j'ai vu dans le site internet. Vous avez…, tout est manipulé comme la concertation en ligne. Pouvez-vous expliquer sur ça ?

Pas trop (rire). C'est pas moi qui pilotais à l'époque. Ah…, je sais que…, on avait notamment demandé à Ville Ouverte répondant à notre marché public. Après, on a choisi et on a réglé le marché public. Mais notamment Ville Ouverte avait fait un travail intéressant dans le quartier de Bel Air, déjà un quartier ANRU. On avait leur travail. On sait, je sais ah…, sur la deuxième phase de concertation avec Ville Ouverte, on avait pris en fait…, on avait tiré la somme de première phase de concertation. En se disant, on avait pas assez investi les espaces publics et qu'on avait pas réussi à concerter avec les habitants qui étaient éloignés des institutions. Donc, en ça, on a essayé de travailler différemment. Donc, voilà. Je sais pas si ça répond à votre question.

- Oui, ça va mais…

(rire) C'est pas moi qui pilotais à l'époque. Mal à vous répondre parce que je sais pas trop comment ça s'est décidé… Ce qui est sûr, c'est que la concertation, c'était très important pour les élus et pour notre service. La preuve, on avait un budget de 80 000 euros quand même. Et que, du coup, il y a eu énormément de concertations sur ce projet. Après, c'est jamais entièrement satisfaisant et on peut toujours s'améliorer. Surtout, sur la concertation en France, on est pas forcément champion du monde. Mais, ah…, en tous les cas, voilà il y a eu beaucoup de choses faites et le projet à les grandes lignes directrices, c'étaient déjà retenues. Mais après, il y a eu quand même des choses qui ont été modifiées. Donc, la parole des habitants était prise en compte.

- D'accord. Dans ce cas, certaines propositions des habitants ont été acceptées pour le projet réel ?

Oui, oui. C'est ce que je vous ai expliqué tout à l'heure. Des remarques sur la voie piétonne, sur le tracé de la voie, sur la…, la place et la dimension du terrain de foot, les bosses, le terrain de basket, le théâtre de verdure, les jeux…, voilà. Tout ça, c'est discuté avec les habitants et on allait dans le sens, voilà de ce côté.

- C'est la participation des habitants active par rapport aux autres villes parce que je pense qu'il y a des membres de l'AFUL qui habitent ici. Ils sont propriétaires et habitants aussi. C'est pour ça en fait, en tant que copropriétaires, ils ont beaucoup été actifs…

Ah oui, les copropriétaires sont…, il y en a, qui sont très active. Notamment, cette immeuble-là et cette immeuble-là (en indiquant sur le plan), très impliqués. Après, il y a un autre exemple de concertation qui est très intéressant à Montreuil. C'est « La Fabrique » dans le haut Montreuil. Vous en avez pas entendu parler ? Ils ont un site internet. C'est…, les projets de haut de Montreuil. C'est dommage parce que ma collègue qui a spécialisé la concertation et parti en congé maternité. Mais je peux vous envoyer des documents, si vous le souhaitez. Sur La Fabrique, c'est très intéressant.

- En ce moment, c'est déjà beaucoup avancé, non ?

Oui. Ils ont fait un gros gros travail.

- D'accord. Je vais regarder le site internet.

Oui, je crois qu'ils ont un site dédié à La Fabrique. Je crois qu'il y a un site internet.

- En fait, en ce moment, qui s'occupe de certaines opérations de concertation et de réunion ?

Sur La Noue ?

- Oui.

Alors, pour instant, on a été dans une phase…, on concerte plus puisque, donc, le projet avait été retravaillé avec les habitants. Donc, ou là, on étiat... On continue à concerter avec l'AFUL, ça a beaucoup. Mais, par contre, sur le projet paysager et urbain, ça, c'était nos paysagistes qui retravaillent leur projet. Là, ils sont en train de présenter, voilà. Après, il y a un comité de pilotage. Et là, avec nouvelle municipalité, on attend de voir ce qu'ils souhaitent. A priori, je pense qu'il veut vouloir sans doute re-concerter un peu le projet, voilà, pour cela, approprier aussi et voir avec les habitants. Mais pour instant, j'en sais pas plus. Ce qui est sûr, c'est que…, au moment du démarrage des travaux, on veut évidemment accompagner les travaux en re-missionnant des spécialistes de la concertation, la médiation…, voilà. On va pas lancer les travaux comme ça. Les travaux de création de la rue et de création de la voie piétonne. Ça va beaucoup être perturber.

- Quand ça commence ?

Début de 2015. Donc, là, on veut évidemment re-missionner un organisme spécialisé pour accompagner les habitants puisque ça va être perturbant dans le quartier, voilà.

- Dans ce cas, juste après le commencement du chantier, ça va…

Oui, juste avant. Parce qu'il y a une valeur comme on explique comment ça va se passer, les différentes phases de travaux, qu'est-ce qui va être fait ou pas fait pour bien. Donc, avant de démarrer les travaux. Après, on lance les travaux.

- D'accord. En fait, j'ai aussi certaines questions sur la concertation mais vous étiez pas là.

C'était quoi ?

- Sur des difficultés que vous avez rencontrées lors de la réunion de concertation, surtout avec les habitants.

… (rire).

- Ok. Donc, selon vous, la participation permet-elle d'améliorer le projet ?

Oui. Oui. Ça a amélioré le projet. Ça, c'est sûr de mieux prendre en compte le quartier vécu, on va dire, par les habitants. Ce qui ressent, eux, comment ils vivent quotidiens, sur la question de sécurité notamment… Vraiment, ils s'inquiétaient beaucoup, notamment du tracé de la voie, du coup, qui est là... des détails mais important, quoi. Sur les traversées possibles des enfants parce qu'il y a beaucoup de jeux pour enfants. Donc, si les voitures circulent là, pour que ce soit en sécurité. Oui, oui. Ça a amélioré le projet. Ça c'est sûr.

- Est-ce qu'il y a assez de ménages avec les enfants dans ce quartier-là ?

Oui

- Pour la sécurité des enfants.

C'était très important pour les habitants.

- Pour ce projet, vous pensez que…, quels défis restent-ils à affronter ?

Il reste plein de défis, notamment… ça fait peu de temps que je suis sur le quartier. Mais, moi, je vois une vraie opposition entre les copropriétaires et les locataires de logements sociaux. Une vraie opposition parce que…, ils ont pas les mêmes informations et puis, là, il faut savoir que Logirep, par exemple, ils ont une amicale qui est très…, très dynamique et qui va beaucoup aux informations. Ils vont beaucoup à l'Antenne de secteur. Ils sont très dynamiques. Mais l'Office publique, leurs bâtiments en fait, ils ont pas d'amicale des locataires dans le quartier. Et du coup, il y a pas d'instance un peu représentative, voilà. Du coup, ils se sont un peu mis de côté, voilà. Ce qui est pas le cas mais ce qui est ressente, eux. Donc, ça... voilà qu'on prend en compte. Du coup, qu'on en oriente différemment dans la manière de faire, forcément. Je pense, le défi, ça va être ça. Le défi, ça va être un vrai défi de gestion sur…, comment la ville va pouvoir gérer des espaces qu'elle va récupérer en attendant les travaux de cette phase, comment est-ce qu'on va arriver à faire en sorte que les travaux se déroulent mieux et que soit bien compris et excepté par les habitants, comment ils s'approprient au changement du quartier. Et puis, après, c'est sûr, la suite, quoi. Il faut absolument traiter aussi la galerie commerciale qui est là très désaffectée. Voilà, il y a d'autres enjeux sur le quartier. Et, après, ils demandent des enjeux plus larges d'emploi. C'est le quartier avec un taux de chômage des jeunes, plus de 40 %. Voilà, l'autre enjeu après. Des enjeux sociaux sur le quartier sont très importants. Mais c'est un quartier avec beaucoup d'équipements, alors pour certaines vertus c'était ce qui est dimensionné. Mais il y a quand même beaucoup d'équipements et beaucoup d'associations. La place de culture, c'est importante, qui a un festival ah... en cours en ce moment, qui s'appelle le…, qui s'appelle « Michito » et avec plein de représentation sous uns chapiteaux, des spectacles… C'est un quartier qui est assez vivant et dynamique. Voilà, donc, Plein de ressources mais, voilà, notre mission, c'est d'arriver à lui faire retrouver un fonctionnement, on va dire, très normal et que la ville puisse gérer et entretenir les espaces …, les espaces extérieurs. Et l'autre défi, ça va être le défi de stationnement puisqu'on espère que les gens réinvestissent les parkings, voilà et que la voiture déborde pas partout sur les espaces publics qui seraient vraiment à l'encontre du projet actuel, quoi. Et, après, voilà, l'enjeu, c'est aussi le lien avec Bagnolet quoi puisque, en fait, ils doivent…, li y a des passerelles aujourd'hui qui relient deux quartiers, qui devaient être démolis. Ah… non, parce qu'il y a la promenade piétonne, en fait. Voilà, c'est ça. Mais tout ça pour que les deux projets se passent ensemble, aussi.

- La politique comme dans la frontière de deux villes, ça.

Oui. Oui.

- D'accord. Ok. Bon, en fait, Il y a…, est-ce que je peux avoir certaines informations sur les associations comme l'AFUL et l'amicale. Comme je voudrais envoyer un mail, si vous connaissez l'adresse mail…

Oui, d'accord. Donc, l'AFUL et qui d'autre ?

- L'amicale des locataires, surtout qui ont beaucoup d'oppositions…

Oui. Après, sur la concertation, je sais pas si…, je pense qu'il y aura le…, jamais voulais rencontrer d'autres personnes. Il y a le responsable de l'Antenne de secteur, qui s'appelle Dominique MADEC qui était là lors des concertations. Si…, vous y en parlez, si vous voulez. Qui peut répondre aussi à vocation parce que, lui, il était là. Moi, j'étais pas là. C'est un p'tit peu difficile. Mais, lui, il était là. Donc, il va peut-être pouvoir… Les difficultés, je pense qu'il va pouvoir vous en parler plus que moi, voilà.

- Vous pouvez me donner l'adresse mail de…

Je vais l'appeler, je vais l'appeler. Et puis, je vais lui dire si… il peut avoir le temps de recevoir. Ça vous irait ?

- Oui, oui, ça va.

Je vous laissais…, je vous ai photocopié tout ça. Ça vous intéresse ou pas ?

- Très, très intéressant.

Tout ce qui a été les comptes-rendus… tout ça. Voilà…, pour vous. La BD…, il y avait dedans ? Voilà, y avait dedans. Le bilan de la concertation phase deux…, le bilan de concertation phase une, oui. Voilà. C'est sympa quand même. (rire).

- En fait, ici, il y a une archive municipale aussi ?

Oui.

- Dans ce cas, je peux y accéder publiquement ?

Aux archives ?

- Oui.

Oui, oui, vous voulez…. Parce que les archives, c'est des vieux documents. Vous y êtes pourquoi ?

- Simplement, pour l'histoire de l'évolution de ce quartier-là. Depuis le début.

Ah, oui. Devoir y avoir des choses mais j'ai beaucoup de choses aussi. Oui, vous pouvez venir aux archives. En gros, c'est ça. Mais, si vous avez besoin de d'autres documents, vous me dites. Ah… donc, sur les contacts, je vois avec Dominique MADEC qui est le responsable de l'Antenne de secteur. Je vois, s'il a le temps de vous recevoir parce que, lui, pour le cours, voilà, il était présent. Ça peut être intéressant. C'est que, moi, je suis désolée. J'ai essayé de faire mon possible mais c'est vrai que, quand on a pas été acteur, c'est plus compliqué de… d'expliquer.

- Non, non, moi, ça va. Je vous remercie encore de m'accepter pour l'entretien.

<u>Entretien 8</u> : avec l'enquêté n° 5, Chef de projet PRUS La Noue, à son bureau de la Mairie Opale bâtiment A, 3 rue de Rosny 93100 Montreuil.

Le Lundi 25 avril 2016, à 15h 00, durée 16 mn 09 s.

- Je voudrais savoir ce qui s'est passé dans le cadre du projet de rénovation urbaine du quartier de La Noue, notamment, après notre première rencontre en 2014.

Alors, en fait, sur La Noue, on avait concerté avec les habitants ah... en 2012, notamment, concertation sur le projet de rénovation des espaces publics. Là, on est plus en face de concertation, on est en face travaux. Voilà, les travaux ont démarré ah... il y a un an. On a démarré, d'abord, on a démoli le parking qui se trouve dans tout quartier. On devait démolir pour pouvoir créer la nouvelle rue. En fait, il faut savoir qu'avant, on racheter tous les espaces publics, en fait. Ça était très compliqué. La ville a racheté les espaces publics à l'AFUL en février 2014. C'est ça qui a permis le démarrage des travaux. Ça, c'est très important. Donc, on a commencé à démolir un parking. Ça a duré quelques mois. Ensuite, on a démarré vraiment la réhabilitation, la rénovation des espaces publics en janvier... cette année. Donc, en fait, là ce qu'on fait en face d'une... c'est l'ANRU 1, c'est la subvention de l'ANRU 1. Donc, on créait la nouvelle rue. Donc, là, c'est en cours. On refait tous les réseaux, ça, c'est aussi en cours. Là, on vient de rénover, on a fait l'inauguration des jeux pour les enfants, enfin, goûter avec eux la semaine dernière. On est en train... donc de faire aussi cette place. On a fait tous les terrains du sport. Et on fait la promenade piétonne et le jardin central. On fait ça en première phase. Donc, ça va durer encore... je pense que ça devrait être terminé, début 2017. Alors, du coup, il y a plus de concertation des habitants sur le projet parce que le projet, il a été fait. Par contre, il y a eu des réunions publiques. Il y a eu une réunion publique en octobre pour réexpliquer le projet. C'était une réunion d'information. Et puis, il y a eu une réunion ah... c'était quand... en janvier 2014 et en octobre 2015. Et du coup, j'avais missionné « Ville ouverte » qui avait fait la concertation avec les habitants pour animer la réunion publique. Donc, sur le site internet de la ville de Montreuil, page de plus, vous avez des documents. Voilà, c'était de l'information, c'est pas la concertation. Là... pour, donc, la nouvelle rue... Alors, la promenade piétonne, en fait, on va pas renommer, aujourd'hui, ça s'appelle l'allée... Eugénie Cotton. On change pas le nom. Par contre, il faut qu'on trouve un nom pour la nouvelle rue... non pour la promenade piétonne. Donc, on va... les habitants qui vont choisir parmi liste de sept noms de femme, résistante, tout engagée... Bon, les habitants vont choisir pour

deux noms de femme pour la rue et la place. Voilà, là, c'est de la manière de les impliquer sur... leur quartier. Ah... ça, c'est pour l'ANRU 1. Après, donc, il y a le nouveau projet de rénovation urbaine.

- Dernière fois, vous m'avez dit que la ville de Montreuil a déposé la candidature à l'ANRU pour la deuxième phase.

Ah... on a été retenu, en décembre 2014, en priorité nationale parmi 200 quartiers les plus prioritaires. Pour la rénovation urbaine, c'était une super bonne nouvelle. Alors, ce qui est nouveau ah... c'est qu'on a été retenu si on a un périmètre intercommunal avec la ville de Bagnolet. Donc, en fait, ça, on grisait. C'est un périmètre ah.... prioritaire mais de politique de la ville. Donc, pour toutes les actions sociales urbaines, vous voyez, ça prend, dont de La Noue, à Montreuil, Le Clos-Français qui est un quartier de l'OPHM. Alors là, on est toujours à La Noue mais on est de côté Bagnolet, donc, les copropriétés privées et le logement social. Et, après, en fait, le périmètre continue à traverser la couverture de la trois. Donc, ça, c'est donc le quartier des Malassis à Bagnolet qui bénéficiait d'un gros ANRU 1. Et le quartier du Plateau, donc on est à la limite de Romainville avec le quartier Anatole France qui est un quartier de l'habitat social. C'est périmètre de politique de la ville. A partir de ce périmètre qu'on construit le périmètre de rénovation urbaine. C'est-à-dire qu'on... on dit, sur ce périmètre-là, quelles sont nos priorités. Et on peut l'élargir à ce que l'ANRU appelle le quartier vécu, c'est à tous qui est l'école et les équipements. Donc, nous, on a proposé à l'ANRU comme périmètre d'étude de rénovation urbaine à Montreuil. Donc, toute la cité de La Noue, ah... La Noue également Bagnolet, Le Clos-Français mais également ici, donc, c'est ah... ce qu'on appelle l'îlot Jean Massé. C'est là où est aujourd'hui des équipements, il y a l'antenne de quartier, il y a une école, il y a un instrumentarium. Donc, il y a un projet à voir là-dessus. Et ensuite, on élargit aussi tout ce qui se trouve de l'autre côté, en fait, de La Noue. En fait, c'est tout un autre équipement, donc on a la galerie marchande, extrêmement dégradée. On a une zone d'activité. Après, au côté Bagnolet, ils estiment que la priorité était Malassis puis le quartier Anatole France. Donc, ça, c'est ce qu'on a proposé à l'ANRU. Donc, on en est à la première étape qui est l'élaboration du protocole de préfiguration. Donc, c'est ce document-là qui est pas encore validé en terme par l'État. Voilà, qui est un protocole dans lequel on refait le diagnostic du quartier, on indique nos objectifs et on fait la liste dont on a besoin. Donc, on a fait des études, notamment dedans il y a la concertation, voilà. Puisqu'on a demandé, alors ça devrait passer un comité d'engagement de l'ANRU en juin. Donc, on a pas encore lancé les études. Mais si on a conduit de projet, on a une ligne de concertation-communication. Alors, ce qu'on a fait avec... avec une fiche d'étude, je vous expliquerai ce qui est dedans, c'est piloté par la ville de Montreuil et la ville de Bagnolet. Mais, également, les bailleurs... les principaux bailleurs, OPH de Montreuil, OPH de Bagnolet et ah... Logirep qui ont accepté de cofinancer. Ça, c'est intéressant. Donc, on a prévu une dépense sur deux ans, cent cinquante mille euros hors taxe. Alors, on a pas

encore l'accord de l'ANRU, on est... voilà. Mais, ah... on sait que, sur la concertation, l'ANRU finance maximum cinquante mille euros hors taxe. Mais, en même temps, l'État dit, « il faut coconstruire le projet avec les habitants ». Nous, c'est vrai qu'on fait quelque chose ambitieuse. Voilà, donc, ça, c'est ah... dedans. Sachant que... vous avez entendu parler du conseil citoyen ?

- Oui, oui.

Donc, nous, on a mis en place là. Sur Montreuil, elle a été ah... Donc, il y a eu tout un travail avec un collectif qui a travaillé sur la préfiguration du conseil citoyen. Et nous, sur La Noue, on a fait tire au sort en décembre 2015. Donc, ah... ils sont 16. Il y a 8 habitants, 8 acteurs locaux. A horizon était..., à Montreuil, ce qui a été décidé, ce qu'ils ont été sélectionnés sur les idées de volontaire. Donc, on a fait ça par la volonté. A des volontaires du quartier, il y avait deux étudiants en service civique qui ont essayé d'aller rencontrer les habitants pour expliquer, c'était... voilà. Donc, ils ont été tirés au sort. Et là, on a eu des réunions de lancement avec le maire et la préfet délégué. C'était en février ou en mars, je crois. Et, on a eu la première réunion, vraiment, à La Noue avec les membres du conseil citoyen. Voilà, pour voir un peu comment ils allaient s'organiser, voilà. en mois de mai, j'avais une réunion de travail avec eux sur le protocole. Voilà, présenter ce qui est dedans parce que... on était convié au comité d'engagement de l'ANRU, normalement en juin. Si non, c'est vrai que le protocole, il y a pas eu ah... de concertation... ben, mise en place, vraiment, parce que le conseil citoyen était pas mis en place. Et donc, nous, on avait pas pris... alors. Ça était par contre, on a évoqué les priorités avec les habitants... voilà. Donc, vraiment, la phase de coconstruction du projet, ça va avoir lieu pendant deux ans-là pour arriver à l'élaboration de la convention. Donc, on a un marché dont je vous parlais avec la ville de Bagnolet et les trois bailleurs sociaux. Voilà, on va vraiment travailler... il s'appuyait sur le conseil citoyen. Voilà, sur la concertation. Voilà, on est un peu dans une phase où ça va démarrer.

- J'ai entendu parler qu'il y a encore certain problème avec l'AFUL quoi.

L'AFUL, c'est toujours compliqué. On a racheté à l'AFUL les espaces extérieurs, 4 hectares. Et voilà, ça était compliqué. Depuis, ah..., les relations restent tendues entre deux copropriétés et les autres membres de l'AFUL et la présidente de l'AFUL, là, le directeur est parti à la retraite. Là, on a élu vendredi à l'assemblée générale de l'AFUL un syndiqué pour devenir directeur de l'AFUL. Oui, ça reste compliqué parce que, en fait, eux, ils ont pas récupéré leurs parkings et leurs abords des immeubles. Parce que, en fait, on avait un plan de financement. En fait, pour la... le plan de dissolution de l'AFUL était adossé à un plan de financement de réhabilitation de parkings. Dedans, il y avait deux millions la ville de Bagnolet. Hors la ville de Bagnolet, c'est retiré de projet. Ce qui est avec nouveau maire, il n'avait pas le projet de l'ancien. Donc là, repris... on avait pas deux millions.

Donc, tout, c'est cassé la figure. Moi, il faut pas bloquer le projet des espaces public de l'ANRU 1. Voilà, on a accéléré pour, d'abord, nous acheter les espaces publics. Il se dit, après savoir comment ça marche pour dissoudre l'AFUL et réhabiliter les parkings. Sachant que, du coup, la dissolution de l'AFUL est reportée, voilà, parce que l'idée, c'est d'avoir la subvention de l'ANRU pour réhabiliter les parkings. Donc, pour l'instant, tous les propriétaires sont très mécontents et ils ont raté de payer leur charge. Du coup, ça vient, y a grande difficulté. C'est compliqué. En ce moment, c'est très compliqué, voilà. En gros, on en est.

- Merci beaucoup pour votre acceptation de l'entretien.

- Enquêté nº 6

<u>Entretien 9</u> : avec l'enquêté n° 6, Responsable de l'Antenne de secteur La Noue-Clos français / Villiers-Barbusse, à local de l'antenne de secteur, 51 rue des Clos français 93100 Montreuil.

Le vendredi 01 avril 2016, à 13h 00, durée 1h 26 mn 07 s.

- D'abord, je vous remercie d'avoir accepté cet entretien. En fait, je suis doctorant en géographie de l'université Cergy-Pontoise. En ce moment, je travaille sur la participation des habitants dans le processus de la rénovation urbaine avec l'approche comparative entre la France et la Corée du Sud. Donc, j'ai regardé beaucoup de sites internet pour choisir les terrains d'étude. Enfin, j'ai trouvé ici La Noue. Donc, j'ai déjà rencontré Mme Olivier et elle m'a expliqué la globalité du projet et un peu de processus de la concertation. Mais elle n'était pas ici à ce moment-là. Donc, Je lui ai demandé pour trouver quelqu'un qui s'est occupé de ce poste…

Oui, effectivement, moi, j'suis arrivé sur le quartier en 2010. Donc, j'ai effectivement suivi le processus à partir de…, du printemps 2010. J'étais pas…, précédemment, j'étais sur un autre poste. Peut-être, vous vous expliquez rapidement les missions qui sont les miennes et celles de l'équipe de l'antenne de vie de quartier. A Montreuil, la municipalité a choisi en 97 – 98 d'organiser la ville…, alors en tant que services de la ville, de territorialiser les services et donc de créer des entités qui s'appellent les quartiers ah... qui, pour certains, correspondent à des quartiers vécus par les habitants, pour d'autre moins. Donc, la ville a été divisée en quartiers et en secteurs. Et des équipes ont été positionnées dans des antennes de quartier. Voilà, donc, la fonction des antennes…, fin, il y avait une logique de proximité vis-à-vis des habitants et en gros les antennes étaient en quelque sorte de la porte d'entrée des habitants vers l'ensemble des services de la ville. Donc, je pars à insister sur la période 97, 2008 - 2010. Il y avait une organisation qui était beaucoup liée à la prise en compte des demandes individuelles des habitants, qui portait tant sur les bâtiments que sur les espaces publics, moins pour le travail que j'avais. Mais il y avait aussi un volet d'accompagnement social et de développement local qui était assuré par d'autre volet. Entre 2008 et 2010, il y a une bonne municipalité qui est arrivée, qui a souhaité réfléchir à de nouvelles missions de l'antenne. Ah…, du coup, on a…, il y a une réduction des effectifs dans les antennes. Donc, on était précédemment 6 ou 7 par l'antenne plutôt que 4 ou 5 aujourd'hui. Et du coup, une volonté de plutôt accentuée, l'aspect « développement local » au sens

large en laissant de côté l'aspect, gestion des demandes individuelles, d'entretien des espaces publics, etc. etc… Du coup, ah…, l'équipe, aujourd'hui, elle est organisée sur l'ensemble des 6 secteurs de la ville et 14 quartiers. Elle est organisée autour d'une équipe de 4 personnes en fixe, plus une cinquième sur certains secteurs. Donc, un responsable d'antenne qui coordonne les missions de différentes équipes, des différents membres de l'équipe. Ah…, un gestionnaire de proximité. Sachant que, à Montreuil, la spécificité, c'est de la gestion urbaine de proximité, n'est pas limitée au quartier de la politique de la ville, elle s'étend sur l'ensemble de territoire de la ville. Un chargeur « développement social des quartiers » qui, donc, mène ah…, accompagne des associations et des habitants sur des projets ascendants. Et aussi localement ah…, la politique de la ville, le volet territorial de politique de la ville. Donc, soutien aux associations par le biais du contrat urbain et cohésion sociale. Et un coordinateur ou une coordinatrice administrative donc qui gère l'administration générale et qui est plus spécifiquement en charge du suivi des évènements du quartier. Ce qu'on accompagne aussi, des évènements du quartier, alors soit initiative des habitants, soit plus ou moins sous-pilotage de la ville. Les missions étaient portant plutôt sur cet aspect évènementiel. Normalement, on est plutôt censé accompagner les habitants. Voilà, il y a un héritage qui fait qu'on …, parfois on est amené à maintenir des évènements qui sont assez plus portés par les habitants, voilà. Ça, c'est les missions de l'antenne. Donc, il y a un volet gestion urbaine de proximité et accompagnement des projets sur le cadre de vie au sens large un volet développement social, local et puis un volet évènementiel qui est plus ou moins important selon les secteurs. La cinquième personne qui n'est pas présente sur l'ensemble des équipes, c'est un correspondant associatif qui lui a des missions de permanence dans certains équipements de quartier et de lien de proximité avec les associations du secteur. Du coup, on a un rôle global d'interface entre les services de la ville et les habitants et d'adaptation, quelque sorte des politiques municipales, aux réalités des quartiers. Ça, c'était l'objectif complice que les politiques portées par les services qui ne sont pas dans les antennes puissent être adaptées aux réalités locales par l'objet de l'interface que représente l'antenne. Ah…, sur ce qui a prévalu à la création de cette logique de quartiers, il y a un livre de Sylvie Tissot qui est sociologue, qui a travaillé…, dernier mois, elle a travaillé notamment sur la gentrification de Boston, ce s'appelle « l'invention des quartiers (sensibles) ». Elle a notamment travaillé sur Montreuil, sur le…, comment les quartiers ont été une réponse politique et une réponse institutionnelle à des logiques de…, voilà, qui traverse les questions institutionnelles, notamment une logique de modernisation, administration entendue au sens un peu libéral du terme, même si on était dans une ville communiste, et une logique de relégitimation des élus par le biais de la proximité et des quartiers. Voilà, ça peut être intéressant à regarder si vous avez le temps. Voilà, c'est pas directement sur la géographie, voilà, c'est la sociologie.

- Oui, moi aussi, je travaille sur le cadre de la sociologie

Voilà, vite fait, je sais pas si vous, vous avez l'autre question, nous, l'antenne travaille sur deux quartiers, donc, le quartier La Noue-Clos français, donc ah…, moi, j'ai des données sociodémographiques éventuellement que je peux vous transmettre sur ces quartiers-là, et le quartier Villiers-Barbusse. Donc, c'est deux quartiers très hétérogènes ah… La Noue-Clos français, c'est marqué par la présence de deux cités, donc, la cité de La Noue et la cité de Clos français de marge pavillonnaire. Un quartier assez hétérogène. Sachant que la cité La Noue, elle-même, est une cité où il y a du logement social mais aussi la copropriété et le quartier d'à côté est donc Villiers-Barbusse qui lui est un quartier dominant pavillonnaire où la catégorie socio-professionnelle n'a pu se représenter, c'est…, sont les cadres et professions intellectuels avec un tiers des habitants de quartier. Ah…, 60 % propriétaires occupant, 2 % le logement social, donc, on a des réalités de quartier qui sont très hétérogènes. Voilà donc, ah…, concentre quand même beaucoup de notre travail sur le quartier La Noue-Clos français, voilà.

- D'accord. Après le lancement du projet de rénovation urbaine et sociale du quartier La Noue-Clos français, cet établissement fonctionne comment, comme à quoi ça sert ?

Nous, l'antenne ?

- Oui.

Ah…, clairement, on travaille au lien entre le chef de projet, les habitants et les services et partenaires en charge de la gestion des espaces publics ou privés d'ailleurs. Le gestionnaire urbain de proximité est en relation régulière avec les agents de proximité qui nettoient les rues, qui tondent les pelouses, qui…, voilà. Nous, on a l'expertise d'usage des espaces, soit des habitants soit des services gestionnaires, ah… service ou bailleur. Voilà donc, on a un peu les experts d'usage et on a des relations, alors plus ou moins formalisées avec le chef de projet, pour adapter le projet aux usages et achèvement du quartier. Dans le cadre du volet concertation, à proprement parler, par exemple, nous, on va alimenter le chef de projet et/ou le prestataire sur les opportunités de rencontre, les gens à rencontrer, les lieux stratégiques etc. Voilà, on va adapter le dispositif de concertation aux réalités locales pour éviter ce qui soient trop participiales et plaquées sur les réalités qui correspondraient pas.

- Parfois les habitants qui sont venus ici pour demander quelques choses, pour questionner quelques choses aussi là ?

Alors, nous, on reçoit peu d'habitants à l'antenne. C'est assez inégal sur les antennes. On reçoit surtout des associations et des habitants qui ont un projet. Après les habitants, comme on est plus sur

la gestion des demandes, dans les antennes, qu'on est plutôt sur l'accompagnement au projet, les habitants viennent assez peu. Ce arrive qu'il y ait des habitants qui viennent par hasard prendre des informations mais sur le projet, pas directement. On est pas un premier lieu d'information sur le projet. Par contre, on contribue, nous, à diffuser l'information sur d'autre lieu, voilà. Mais ah…, on passe surtout par l'intermédiaire, des associations ou des conseils de quartier ou des habitants un peu identifiés comme un relai auprès des habitants. Après, on travaille aussi un lien assez étroit avec les élus de quartier puisqu'en plus de l'administration, il y a des élus de quartier, sur chaque quartier de la ville de Montreuil. Il y a donc deux élus et nous, on a des relations régulières avec ces élus-là. Du coup, on a rôle de conseil d'information. Et puis on peut aussi les inviter à se mettre en relation avec les élus, on cherche des thématiques. Donc, on cherche par exemple du projet urbain s'il y a un décalage entre ce que nous, on pense… voilà. Ils peuvent porter la parole en tant qu'élus du quartier vers leurs autres collègues et puis…

- Ok. J'ai une question un peu globale. Quel intérêt représente pour vous la démarche participative ?

Ah…, c'est compliqué. Non, je pense que…, qu'il y a un intérêt simple, c'est… Alors, de façon générale, la démarche participative… En tout cas, dans le cadre du projet urbain, il y a un intérêt fier d'adapter le projet aux usages des habitants voire, mais c'est plus difficile, aux attentes et besoins des habitants. Mais, en tout cas, il y a un intérêt pour que les usages soient pris en compte. Ça, c'est certain. Après, plus largement sur la question de la participation des habitants, il peut y avoir une logique, alors, le terme un peu tendance mais d'appropriation des habitants… bah... dans une logique un peu augmente, ah…, d'appropriation des habitants de leurs lieux de vie et de les rendre acteurs ah… des espaces où ils habitent. Après, quand on regarde le cadre de la participation, pour l'instant, il est souvent très restreint et la logique, un peu augmente, reste dans ce cadre-là. C'est-à-dire que les questions ah…, sur les questions sociales d'emploi, de discrimination, etc., le champ de la participation est finalement assez peu ouvert. Par contre, sur les questions du cadre de vie, il y a quand même des marges. Voilà, et puis il y a, malgré tout, un enjeu à ce que les habitants soient acteurs de… des espaces où ils vivent, voilà. Mais, ça les concerne…c'est pas nécessairement leur occupation première.

- Pour ce projet de rénovation urbaine du quartier La Noue, comment la participation s'organisait-elle ?

Alors, on a…, alors, il y a plusieurs aspects en terme de stratégie. Donc, le quartier a connu plusieurs démarches de réflexion, de mise en projet qui n'ont jamais abouti. C'est-à-dire que ça n'a pas été

inscrit dans les démarches de l'État, ah... à l'agenda de la rénovation urbaine avant l'inscription de ce projet. Donc, les habitants ont été plusieurs fois concertés par le biais de dispositif divers et varié, études diverses et variées. Et, du coup, le choix a été fait en début de projet en 2010 quand, moi, j'suis arrivé. Le choix a été fait de ne pas reconcerter les habitants sur un diagnostic du quartier plutôt d'aller relativement, rapidement vers eux avec un projet qui est ensuite adapté, ce projet, voilà. Alors, la stratégie, on choisit de part reconcerter sur le diagnostic. Et après, il y avait une volonté des élus d'avoir une vraie concertation hormis ce préalable opposé d'avoir, malgré tout, un débat assez large avec les habitants sur le projet. Sachant que les principes du projet contraignaient quand même beaucoup le cadre. C'est-à-dire que la nature même du projet limitait le cadre, voilà, et que les financements de l'ANRU qu'on avait obtenus puisque c'est un quartier en prioritaire 3 du point de vue de l'ANRU étaient très limités et ne correspondaient pas à l'ensemble des interventions que la ville aurait souhaité sur le quartier. Du coup, l'objet, le fait de concentrer les fonds sur la cité La Noue, c'est un choix qui a été fait préalablement à ce que, ah..., mais, du coup, qui correspondait pas nécessairement aux priorités des habitants puisque les priorités des habitants pouvaient porter pour certains sur le secteur de la galerie marchande ou de l'entrée de ville, ah…, pour d'autre, pourquoi pas, sur la cité d'à côté des Clos français, voilà. Donc, la municipalité a posé quand même le choix, alors, on était en contrainte par le faible financement de l'ANRU, d'où concentrer l'intervention sur la cité La Noue. En sachant que l'objet qui était la cité La Noue était un objet complexe puisque… il s'agit de grande copropriété et que, du coup, ça allait induire une gestion complexe du dossier, voilà. Mais, en tout cas, sur le projet d'espace public, il y a eu, à mon avis dès le début, la volonté d'une concertation assez large, voilà. Ceci dit, le premier projet présenté aux habitants, peut-être en 2010-2011, le premier projet se nourrissait d'un diagnostic mais collé assez peu avec la réalité vécue par les habitants. En gros, il a servi de document martyr, voilà. Il a été posé à l'époque par un premier prestataire qui était la Sem Pact Deltaville et puis avec Dietmar Feichtinger qui intervenait sur le quartier voisin de La Noue Bagnolet et il a été accompagné dans son volet concertation par un prestataire qui s'appelait « la Suite Dans les Idées » et qui y accompagnait la concertation de façon satisfaisante, clairement pour les services. Puis... plutôt accompagnait sur un volet de communication et pas sur un volet d'aide à la conception du projet et de transcription, d'inscription des attentes, des préoccupations des habitants dans le projet urbain. Donc, clairement, le premier prestataire a permis d'organiser des réunions publiques, de mobiliser les habitants sur le sujet. Ça, il a fait. Mais il n'a pas nourri le projet. Donc, on a interrompu la mission de prestataire-là pour, ensuite, bah... solliciter d'autre prestataire. Et puis on passait aussi sur une phase où le projet devenait plus concret et où... ah. Du coup, il y a eu un appel d'offre pour retenir un bureau de paysagiste et ah... du coup, pour avancer cette façon concrète. Donc, là, l'agence HYL, en tant que concepteur, et Ville ouverte, en tant qu'aide à la concertation, ont été missionnés par la ville. Sur la logique après ah... interne entre services d'organisation de cette question de la concertation, ah... il y a eu un groupe spécifique, qui a été monté

par la chef de projet, c'était Sterenn Le Delliou à l'époque, de techniciens qui ont porté les questions de concertation. Donc, il y avait Sylvie Baste qui est ah... chargé de mission de citoyenneté, donc qui a compétence sur l'ensemble de questions de participation des habitants sur la ville. Donc, en tant qu'expert de participation, moi même pour la relation des habitants au quartier... et une collègue de la direction de la communication pour tout l'accompagnement, en terme du support de communication de la démarche. Ah... voilà donc, ah... oui, après, je pourrais peut-être revenir dans le détail, un des interventions des uns des autres. Ce que... si vous êtes passé par le biais du site internet, vous avez dû voir un outil mis en œuvre par la suite dans les idées qui était la carte interactive. Donc, voilà, la carte interactive, ah... comment dire, était très malaisé, ah... utilisé et ah... alimenté. Alors là, en terme de technique, je maîtrise absolument pas mais il y avait une gestion qui marchait pas du tout. Ça partait en plus d'une forme de plan qui est google sauf que... Bah... si regarde par exemple... dans la cité, donc, ça nous a assez peu importé cette carte pour nourrir le projet un p'tit peu mais pas tant que ça. La matière sur laquelle on sait..., alors, c'est passé certes par le biais de réunions publiques, assez classique. On a pu avoir beaucoup de monde mais c'est plutôt sur la deuxième phase. Le projet a bougé quand HYL et Ville ouverte ont travaillé ah... et ah... quand Ville ouverte a clairement choisi de rencontrer les habitants dans leur lieu de vie. Donc, ils avaient assez gros volume de temps de concertation sur le projet. Et du coup, ils ont mêlé une palette large d'intervention. Ils étaient associés avec des artistes, qui s'appelle OUP, Ouvroir d'Urbain Potentiel, qui ont essentiellement réalisé une bande dessinée qui relatait la concertation à mesure qu'elle se déroulait. C'est un collectif de Nantes, l'interlocuteur, c'était Juliette Monbureau. Et du coup, elle est architecte formation, il me semble. Alors, après, c'était interlocuteur principal mais c'est pas elle qui amenait le travail sur le quartier. Voilà, du coup, il y a eu ah... cet outil-là qui a été mis en place pour diffuser de l'information sur le projet et sur la concertation à mesure qu'elle se déroulait. Et ça permettait aussi de mobiliser les habitants pour venir aux réunions publiques. Donc, il y a eu ça après il y a eu des Arpentages. Donc, ça c'est classique. Il y en avait déjà eu sur la première phase du projet ah... avec les habitants. Des visites dans d'autres quartiers. Des... temps de travail en pied d'immeuble, donc avec ... une tente, une table, on a le plan, discute, on pose un calque dessus, on discute des phases du projet, des endroits qu'on aime dans le quartier, etc. etc. Des « rendez-vous un appartement », donc chez des assistants maternels notamment dont des habitants qui invitaient d'autres habitants à venir discuter du projet. Un temps de travail avec les enfants du quartier par le biais de l'accueil de loisir du quartier. Un temps de travail avec les adolescents du quartier par le biais du service jeunesse de la ville. Ah... il y a eu un temps de travail avec les parents des enfants aussi par le biais d'un accueil de loisir, un autre centre de loisir. Voilà. Avec des objets assez précis chaque fois ah... puisque, par exemple, les enfants travaillaient sur l'offre de jeux dans le projet, il leur souhait... voilà. Et ah... cette matière qui était produite par recueil... par... par... Ville ouverte recueillait, mis en forme par Ville ouverte à servir à nourrir le projet de l'agence HYL. Ah... sachant que... ça je sais pas si... je cherche les documents.

Trois propositions, c'est là qui étaient... plus opposées à l'initial de Feichtinger avec un parti pris très routier, avec une boucle de desserte ah... dans le quartier, qui, du coup, modifiait beaucoup la topographie du quartier et qui n'a pas recueilli le sentiment des habitants. Un deuxième scénari(o) ah..., avec là du coup, les axes... Les axes initiaux posés par Feichtinger ont été conservés. C'est-à-dire, un axe de circulation nord-sud, un axe est-ouest et une diagonale. Ça, donc, dans l'ensemble des projets, on le retrouve. Ah... ça a été posé dès le départ. C'est cohérent de toute façon avec le projet qui se passe sur Bagnolet même si on a eu très très peu de lien avec Bagnolet pour des raisons politiques essentiellement. Ah... et ah... voilà ça correspond à la vie du quartier. Après, cette boucle, voilà, c'était un parti pris très routier. Et les habitants ont beaucoup exprimé leur crainte de... quant à l'ouverture du quartier et à la circulation des véhicules. C'est remonté très fortement. Ah... voilà, du coup, il y avait deux projets, deux autres sénari(o)s, donc le deux et le trois ah... qui avaient une ampleur de verdissement plus ou moins grand... voilà. Donc, celui-là, il y a quand même une présence végétale plus importante que dans celui-là. Et la différence jouait aussi sur la largeur de cet axe est-ouest, sachant que là, il appelle Esplanade ah... ici promenade et que l'option retenue finalement dans le projet tel qui se dessine aujourd'hui et un mélange entre ces deux options, voilà. Donc ça, ça a été obtenu... la synthèse entre les deux projets a été obtenue alors par le travail de service, par la matière que Ville ouvert avait pu recueillir et aussi par des réunions de travail avec les habitants où, sur plan, ils ont pu indiquer les faiblesses de tel projet... voilà. Il y a eu quand même ah... oui, beaucoup de mobilisations habitantes avec un niveau ah... (Il m'a donné le plan masse du projet). Ah... voilà. Du coup, le projet, il a été ah... la synthèse a été présentée aux habitants en avril 2013. Ah... en sachant que, tout au long du processus de concertation alors, sans doute, au moins sur les temps chez les habitants etc., les copropriétaires du quartier de la cité ont été beaucoup plus impliqués parce qu'ils avaient une relation propriétaire dans la démarche. Ils ont beaucoup plus participé que les locataires du logement social. Ah... alors pour deux raisons, les propriétaires ont de toute façon un intérêt direct sur leur propriété et deuxièmement les locataires du logement social sont pas organisés. Sur le quartier... Il y a... sur le patrimoine de l'Office HLM, de l'OPHM de la ville, il y a pas d'amicale de locataires, voilà. Par contre, il y a des amicales de locataires sur le patrimoine de Logirep, donc, l'autre groupe ailleurs qui est présent sur le quartier. Et... par contre là, du coup, il a eu des participations plus importantes d'habitants du patrimoine de Logirep que du patrimoine de l'OPHM. Ah... malgré tout, comme il y a eu des temps en extérieur, des présences sur des événements, des Arpentages, etc., ils ont quand même eu une vision diffuse, pas très précises, du projet et ses principes. Mais ils ont peu participé à son élaboration... pas organisé... parce que pas organisés, parce que, aussi je pense, socialement plus distants ah... des dispositifs de participation, maîtrisant moins les codes de rôle, les codes d'écrit. Et du coup, se sentant moins légitimes de participer. Ce sont tant peut-être moins légitimes et participés.

- Les habitants de partie OPHM ?

Oui, du logement social, en général.

- Ils ont pas tenté de monter une association comme ça ?

Non, non, je sais pas pourquoi il y en a pas. Je sais pas pourquoi. Mais en tout cas, il y en a pas. Et du coup, c'est un peu... Après voilà, ceci dit, Ville ouverte a quand même été rencontrée des habitants de l'Office HLM par le biais de l'intervention...

- Porte à porte comme ça ?

Oui... pas directement du porte à porte mais ils étaient au pied des immeubles lors ils les ont vu. Mais ils ont pas participé aux réunions bah... ils ont... peu en tout cas. Ah... du coup, je pense qu'ils ont aussi moins contribué à nourrir le projet. Ceci dit, les enfants, ils sont... de façon indifférenciée dans les copropriétés ou dans les... le logement social, donc par le biais des enfants, des adolescents ah... voilà. Ça a pu se faire ah... Sur les adultes, sans doute moins... voilà sur le patrimoine de l'OPHLM, du moins. On a pu voir aussi avec la carte interactive a été très inégalement appropriée selon les habitants et que... voilà, il a une relation numérique qui reste malgré tout fragile par certaines personnes. Du coup, ils vont avoir un usage mais y compris les jeunes habitants du quartier, ils vont plutôt avoir un usage de consommateur que de contributeur sur ce type de... Ils peuvent regarder des vidéos ou avoir leur facebook mais j'suis pas, j'suis pas sûr qu'ils aillent écrire sur la carte, sur le site de la ville, quelques choses quoi. Donc, la volonté de Ville ouverte, ça a quand même été allé chercher des gens là où ils vivaient. Ah... je pense qu'ils l'ont réussi... voilà après, avec une mobilisation inégale sur les temps de réunions publiques où les élus étaient présents selon les positionnements différents des acteurs. Voilà.

- Plutôt, qu'est-ce que vous avez utilisé comme outils de participation ? C'était la réunion publique...

Alors, il y a eu... donc réunion publique, rendez-vous un appartement, débat avec plan au pied d'immeuble etc., etc. Sur place... dans les appartements, c'était les services de la ville et Ville ouverte, le prestataire que la ville avait missionné. Et les habitants qui y passaient. Il y avait pas de rendez-vous pris avec les habitants. C'est-à-dire, les habitants passaient, « Ah... tiens ! Qu'est-ce que c'est ? Un plan. Ah oui. Bah... on aimerait bien voir votre avis. Vous... vous vivez comment dans le quartier ? Ah... comment est-ce que vous allez faire vos courses ? Et on dessine sur le plan. Qu'est-ce

que vous aimez dans le quartier ? Qu'est-ce que vous aimez pas ? », voilà. Et donc, Ville ouverte a produit beaucoup de matières suite à ces rencontres-là qui ont permis de nourrir le travail de HYL et qui donnent maintenant le projet... voilà ce projet-là, en phase arrivée voilà, qui est la synthèse de ces deux options.

Et Après, donc, le projet se dessinait ah... la VP (voie principale, ndlr) est dessinée. Ceci dit, derrière, il faut négocier avec les propriétaires, les différents propriétaires et il faut trouver un équilibre financier au projet. Donc, du coup, cette phase-là s'est déroulée entre 2013 et aujourd'hui de façon masquée pour les habitants et les habitants n'ont pas vu depuis cette réunion où on leur a dit, « le projet va ressembler à ça ». Ils n'ont plus rien vu. Et on a dit aux habitants, « oui, en plus, on pourrait pour gagner des ressources construire ici, construire là, construire là, pourquoi pas construire là ». Et depuis, il n'a pas été donné une parole publique de la mairie en disant, « ah mais non, finalement, on va pas construire là, on va pas construire là, on va pas construire là ». Aujourd'hui, je pense qu'il y a une connaissance très inégale du projet. C'est-à-dire que les copropriétaires qui ont vu discuter des limites foncières etc. Eux, ils sont très au courant du projet. Par contre, les locataires... beaucoup moins d'autant plus que les bailleurs n'ont pas fait circuler beaucoup d'infos sur les discussions, etc. Ah... sachant sur l'Office, ils ont pas d'interlocuteur structuré. Donc, Logirep, je sais qu'ils ont rencontré les amicales de locataires pour discuter de... du projet avancé entre 2013 et 2014. Ah... l'Office HLM, ils l'ont pas fait, ça c'est sûr. Donc, aujourd'hui, on a des habitants qui ont été concertés de façon assez intense pendant un temps, qui ont pu contribuer pour certain au projet mais qui, depuis, n'ont plus de visibilité. Alors, c'était compliqué parce que, effectivement, tout ne pouvait pas être montré à tout le monde. C'est-à-dire qu'il y avait des négociations financières entre partenaires privés, publics, des... voilà et que... notamment sur le volet financier, il y a une contrainte qui pèse sur les périodes électorales où la municipalité ah... dans l'année qui précède, ah... les séances électorales, ne peut pas lancer de nouvelles actions. Et donc là, pour sortir du projet, la municipalité a accepté de verser de 0, 5 millions d'euros. C'est à La Noue une chance. Pas de montant exacte mais ah... deux millions et demi d'euros ah... un des propriétaires privés pour sortir de l'impasse financière dans laquelle le projet se trouvait. Et du coup, ah... ça, ça ne pouvait pas être annoncé aux habitants du fait du calendrier électoral et c'est ça qui a aussi contraint ah... Alors, je guide en un an, c'est peut-être dans les six mois, c'est peut-être dans les six mois avant les élections. Mais en tout cas, ça a contraint, ça a empêché la municipalité de communiquer parce qu'on pouvait pas annoncer que... Donc, du coup, ah... aujourd'hui on est dans un moment où la nouvelle équipe municipale a repris le projet et contraint d'avancer très vite parce qu'il y a des délais, notamment imposés par l'ANRU, pour engager les fonds avant la fin d'année de 2014. Faute de quoi, la subvention, c'était perdu. Ah... donc, il y a cette contrainte de délai qui pèse et qui fait que... de mon point de vue, l'enjeu de retourner vers les habitants pour leur donner de... l'information sur projet et peut-être secondaire pour les élus. Les élus veulent arriver vite à un accord sur le protocole foncier, le protocole financier et du coup, peut-être,

vont laisser un peu de côté l'information à donner aux habitants. Nous, Antenne, notre rôle, ce sera de dire, « attention ! Informer les habitants, c'est important. Si non, il risque de ne pas comprendre le projet, ... d'être imposé à l'heure que c'est un projet qui a été concerté ». On peut du coup avoir le bénéfice de la concertation.

- Jusqu'à maintenant, vous avez fait combien de réunions publiques ?

Ouah... je pense qu'on a bien dû avoir une dizaine de réunions publiques. Ah... sachant que la première réunion publique, la maire venait et on a eu près de 200 personnes. Ce que je n'ai jamais vu. Première réunion, 200 personnes, je n'ai jamais vu ça. Mais après, sur les réunions publiques, par exemple la dernière-là, on avait une 2013, il y avait 60 à 80 personnes, ce qui est beaucoup ah... pour ce type de réunion. Ah... ce qui est beaucoup. Et on a eu, sur les temps de réunion publique où les élus étaient présents, on a eu beaucoup de monde. Voilà, il y a eu une dizaine de réunions et en gros, il y avait entre... je pense, entre 50 et 200 personnes à chaque réunion. Alors, à l'échelle du quartier, là, on est sur 4 500 habitants. C'est pas beaucoup. Mais à l'échelle d'autre ah... Sur la cité La Noue, 4 500. C'est une cité dense. Ah... à peu près voilà. Il y a 1 500 habitants sur le Clos et puis 1000 dispersés ailleurs. Du coup, on est ah... voilà, on a pas touché tous les habitants. Mais, il y a quand même... bah de mon point de vue, il y a eu un vrai investissement. Sur d'autres quartiers, d'autres dispositifs de participation, ça peut être moindre. Et là, sur la durée, en tout cas sur... la période 2010-2013, il y avait régulièrement du monde. Il y a pas eu... effectivement, il y avait plus de monde à la première parce qu'il y a eu plus d'attentes, etc. Ah... en tout cas, voilà, il y a... il y a eu du monde de façon constante sur les réunions. C'est ah... oui, c'est assez notable.

- En tout cas, le nombre de participants, ça diminue un peu par rapport à la premère ?

Oui, mais la, la... la première réunion... Dès la deuxième, on était à 80, 50, 60. Dès la deuxième... il y a que la première qui a mobilisé 200 personnes. Et après, tout de suite, quand il s'est agi de... de travailler ah... La première, ça était un temps de l'expression, les gens ont dit tous ce qu'ils voulaient. Et puis après, la deuxième, quand... c'était plus sur du travail, sur le projet, etc. Il y a tout de suite beaucoup moins de monde. Donc, la première est un peu atypique. 200 personnes, voilà, c'est atypique mais après les autres réunions, on était sur... ah... entre 50 et 100 personnes. Grosso modo, 50 et 100 personnes. Et du coup, pour moi, c'est, c'est beaucoup.

- Lors de la réunion publique, comment ça se passe ? C'est-à-dire, les habitants peuvent poser des questions et proposer quelques choses...

Alors, il y avait deux fonctions parce que... il y a des réunions publiques qui ont été des temps d'information et des réunions publiques qui ont été des temps de travail. C'est-à-dire qu'il y a des réunions publiques où ah... les habitants posaient des questions et la ville donnait de l'information. Et elle dira l'échange sur la base de questions posées par les habitants. Les élus répondaient. Il y a eu des temps où, en réunion publique, les habitants se retrouvaient en petit groupe autour de la maquette du quartier et discutaient des avantages de tel projet, tel autre projet, etc. « Oui, attention là », voilà. Ça, c'était des temps de travail en réunion publique. Il y avait un temps où tout le monde était ensemble au début. Et après, on se répartit en petit groupe et on travaille... un atelier. Ah... l'animation des réunions était à chaque fois de la responsabilité du prestataire qui a accompagné la ville. Donc, soit la suite dans les idées soit Ville ouverte par la suite, c'était eux qui animaient et qui se posaient en tiers neutre. Ah... donc, c'était pas directement les élus qui portaient... qui étaient intermédiaires. C'était ni les services de la ville... c'était euh... aussi l'objet de leur mission. C'est d'être intermédiaire neutre entre les habitants et les élus et les services. Voilà. C'était le cadre de... de la commande qui leur était faite.

- En tout cas, les locataires des logements sociaux, ils ont aussi participé ?

Peuvent, oui, les locataires de Logirep, ceux qui sont organisés en amicale. Donc, là, eux, ils ont organisés en amicales. Ah... les locataires de l'Office... aux réunions publiques, moins. Moins mais il y en avait deux, cinq, c'est peu. Mais il y en avait quelques uns puisqu'il y avait des affichages. Les réunions ont été annoncées dans l'ensemble des halls à des habitants. Il y avait un affichage ah... Après, de toute façon, en terme de communication, on sait que les affichages marchaient assez peu dans le quartier, ah... que c'est vraiment par communication orale qu'il faut passer. Donc, manga, les bandes dessinées étaient distribuées dans tous les boites aux lettres et que... il y avait écrit en grand la date de la prochaine réunion. C'était pas pour ça que les gens ne puissent venir. Donc, après, c'est voilà euh... euh... culturellement il y a des gens qui euh... qui sont d'autres nationalités ou qui maîtrisent mal écrire ou qui est... ou qui s'estiment peu légitime tout simplement à parler en réunion publique et euh... pour qui, du coup, cette instance-là est plus compliquée. Mais, voilà, je peux pas dire qu'il y en a pas eu... il y a eu des gens de l'Office qui venaient.

- Est-ce que je peux savoir combien de locataires ici-là ?

J'ai pas les données. Je peux vous trouver le nombre de logements ah... par bailleurs. Ah... nombre d'habitants, ça va être difficile à obtenir. Ah... mais le nombre de logements, je peux vous trouver et envoyer par mail. Après, on a les données du recensement euh... elles sont ah... elles sont en IRIS. Du coup, il y a deux IRIS sur La Noue, c'est les découpages de l'INSEE. Et du coup, il y en a deux

grosso modo comme ça. On a pas de données ah... Les enquêtes sociales que doivent faire les bailleurs sont pas exploitées et, du coup, nous, on a pas de données effectivement voilà sur le nombre des habitants.
On sait que, globalement, il y a 4 500 personnes là. Après, du détail, c'est une déduction ah...

- Le taux de locataires et de propriétaires...

On a ah... je dirais, 60 % de logements sociaux en nombre de logement. Je parle pas le nombre d'habitants. Je pense qu'on doit avoir 40 % de propriétaires et 60 % de locataires de logements sociaux. Avec une situation particulière qui est le foyer de travailleurs migrants d'Adoma qui est donc résidence sociale ah... qui accueille trois cent... il y a 380 chambres euh... Et donc, plutôt des travailleurs maghrébins âgés ah... mais aussi avec un renouvellement public. Et eux, ils ont très très peu participés aussi à la concertation.

- Quelle relation avez-vous avec d'autres acteurs du projet, les habitants, les élus, l'architecte, l'urbaniste... ?

Nous, on est associé à tous les temps de travail ah... alors, hormis les temps de travail qui assurent la question spécifique de la dissolution de la copropriété. Là, on participe pas au bureau de l'AFUL, on participe pas aux discussions entre copropriétaires. On est informé, on est rendu des bureaux mais on participe pas sur cet aspect euh... copropriété. Par contre, sur le reste, sur tous les temps de travail avec les autres services, on est euh... Je parlais sur la période longue mais on a été associé globalement à tous les temps de travail. Ah... après, voilà, on participait pas tout le temps aux réunions avec les élus en charge du projet. Mais euh... comme le président de l'AFUL, Hélène Zeidenberg, était par ailleurs de quartier. On la voyait régulièrement et donc, les échanges étaient assez faciles. Là, voilà, je sais que le nouveau maire adjoint en charge du projet à l'urbanisme souhaite nous rencontrer pour avoir notre vision à nous qui travaillons en quartier. Donc, on a des relations avec les services et avec les élus qui sont assez euh... claires et euh... voilà. On est investi de la légitimité de l'expertise d'usage du quartier. C'est, c'est assez clair. Ah... avec les habitants, euh... nous, on contribue à... on a contribué dans le projet à identifier les groupes, les habitants que les prestataires et où les services pouvaient aller rencontrer. Donc, on a une relation assez... on a une relation intermédiaire vis-à-vis des habitants ah... voilà dans les deux sens pour faire remonter des préoccupations des habitants qui nous arrivent sans qu'elles ont nécessairement été formalisées dans les temps de réunion ou dans les temps de travail sur le projet. Ah... donc, on peut faire remonter et puis on peut aussi faire descendre l'information près des habitants voilà de façon aussi informelle et

euh... un peu plus au fil de long. Euh... après, ça reste auprès des habitants avec qui on est en relation, c'est pas tous les habitants du quartier.

- Il y a assez d'habitants qui ont participé aux réunions. Après, peut-être, ils ont proposé certaines choses pour le projet...

Oui, ils ont proposé le..., le projet, il a bougé ah... voilà. Quand on regarde les trois, voilà...

- Après, ils sont... ses propositions ont été adaptées au projet ?

Ouais, ouais. Beaucoup des propositions et des craintes des habitants ont été intégrées par l'agence HYL. Ah... là-dessus, il y a eu une bonne relation entre l'équipe de paysagistes et Ville ouverte et la ville. Ah... vraiment, HYL, ils ont fait preuve d'une grande... écoute par rapport aux remarques que Ville ouverte pouvait formuler. Alors, je sais pas si ça tient à la volonté des responsables de l'agence, si ça tient à la qualité aussi du travail de prestataire, Ville ouverte parce que... ils ont une approche... ils parlent le langage des urbanistes. Et donc, ils savent très bien transcrire ce que les habitants en disent en langage urbain puisqu'ils ont une formation de l'urbanisme. Et du coup, voilà, ça aide à ce que la compréhension soit possible entre les différents acteurs. Ah... voilà, qu'est-ce que j'ai comme exemple ? Euh... ah oui. Alors, un exemple (en montrant les plans du projet), ici, il y a une tour et il y avait deux propositions de trajet qui ont été faites. Donc, une proposition qui contournait la tour ce côté-là. Une autre proposition qui contournait la tour de ce côté. Les habitants ont souhaité adopter cette proposition-là en disant « ça correspond plus au trajet actuel. Ça nous semble mieux fonctionner ». Ceci dit, ils ont dit « attention ! Ici, il y a un virage angle droit qui peut être dangereux ». « Accidentogène puisqu'il aurait peu de visibilité quand on retourne, que des enfants pourraient traverser. Pour nous, c'est dangereux ». Donc, quand on regarde la VP (voie principale), HYL a intégré cette remarque en créant un angle qui est moindre de façon à ce qui est quand même une visibilité conservée, donc, voilà. Ça c'est un exemple concret d'adaptation du projet aux remarques des habitants. Ah... et ça s'est fait de façon successive. Euh... qu'est-ce qu'il y a d'autre euh... Oui si, bah après, voilà, c'est des remarques des habitants mais aussi des services. Par exemple, là, dans ce projet-là, il y a trois terrains du sport euh... les habitants disaient, « c'est trop parce qu'il y a un terrain du sport ici, il y a un terrain du sport là ». Voilà, donc, du coup, deux terrains seulement sont sauvegardés ah... dans le projet, un terrain de basket et un terrain de... plutôt de football. Donc, du coup, voilà, ça c'est des exemples un peu concrets de comment les habitants ont donné des éléments pour arriver à cette VP. Et ça s'est passé plutôt dans les temps de réunions publiques de travail sur plan avec la maquette, avec... voilà. Mais HYL a bien entendu et a adapté le projet à mesures qui s'avançaient.

- Est-ce que vous avez quelques difficultés lors de la réunion, lors de la concertation ?

Alors, il y a une première difficulté euh... mais ça, j'en ai parlé, c'est que... difficulté de fond, c'est que le périmètre a été choisi sans les habitants. Dès que, du coup, il a été choisi... alors, après, c'est logique, ce choix. C'est-à-dire que vu l'enveloppe financière relativement faible qu'on avait obtenu de l'ANRU, de toute façon, une intervention, surtout pour le périmètre de la galerie marchande dont on a pas été possible. Donc le choix été fait par des nécessités économiques de financement. Mais voilà, il y a une question, les habitants, on dit « mais attendez ! Regardez cet espace-là. Il fonctionne pas si mal aujourd'hui. C'est pas la priorité pour nous. Il aurait fait de regarder là ». Voilà, ça, ça était une des difficultés. Ah... je pense que ça reste, une difficulté parce que, du coup, des habitants, ce projet-là répond... alors répond à des réelles difficultés de gestion mais répond aussi majoritairement aux sollicitations des copropriétaires. Puisque les copropriétaires aujourd'hui, ils sont retrouvés à payer, alors, les locataires aussi, mais c'est plus invisible pour eux. Les copropriétaires ont des charges élevées plus des impôts fonciers et des impôts locaux. Et encore ils disent, « on payait des impôts et en plus on a les charges de l'AFUL qui pèsent ». Donc, c'est scandaleux, on paie deux fois pour entretenir nos espaces extérieurs. On est pas dans une situation de ville normale puisqu'on paie pour l'entretien de l'ensemble de cet espace qui devrait être espace public ». Les locataires, c'est peut-être plus invisible même s'ils ont des charges qui sont élevées ah... du fait de la contribution à l'AFUL qui en plus ne peuvent pas être APLisable, etc. Ah... ils peuvent pas être aidés sur cette partie charge. Bon, voilà, peut-être que, eux, ils ont une vision moins claire de cette logique financière. Du coup, j'ai l'impression, c'est quand même plus les copropriétaires qui ont poussé à ce que le projet est dans ce périmètre-là et dans ce terme-là. Ah... voilà, puisque... après, il y a eu des travaux prospectifs par des urbanistes, etc. qui disaient, « mais, en fait, les parkings, il aurait pas fallu les conserver, il aurait fallu tout démolir », voilà. Sauf que le principe de réalité, le fait que... voilà, on a très peu de financement aujourd'hui. De toute façon, vu l'échelle du quartier, ah... sur cette question de stationnement, ah... c'est compliqué.

Euh... autre difficulté avec les habitants, bah... voilà, les difficultés à mobiliser dans la durée certains habitants à l'OPHM euh... locataires, ah... Si, il y a une autre difficulté un peu fondamentale, c'est euh... j'en ai déjà parlé mais... vous faites..., que les copropriétaires et les locataires n'ont pas le même statut dans la discussion sur le projet et que, du coup, c'est un facteur de complexité importante pour les services de la ville, et notamment pour nous, puisqu'il y a des informations parues asymétrie dans le niveau d'information des habitants. Et du coup, ça c'est un peu difficile ah... sachant qu'il est normal et légitime que les propriétaires aient plus informations sur le détail, en tout cas, de ce qui va se passer près de chez eux, voilà. Mais ah... cette asymétrie d'informations pèse un peu sur la dynamique globale de concertation sur le projet. Après, sur les difficultés avec les services, euh... il y

a un peu de difficultés dans le travail avec prestataires. Le rôle de l'Antenne a été bien compris. Ah... la fonction interface des médiateurs et des experts d'usages. Dans les relations entre les services, alors, je parle pas du chef du projet, quoique ça peut jouer parfois aussi, notre droit et notre fonction est pas toujours bien légitime. C'est-à-dire que... on peut parfois un peu empêcher le projet d'avancer en disant, « attention ! Il faut bien réveiller à ce que les habitants soient informés » que... voilà. Et euh... dès fois, c'est un peu allé à l'encontre de la... mener du projet, par ralentir ou... voilà. Et cette question, on trouve aussi auprès des services. Cette difficulté peut se retrouver parfois aussi vis-à-vis des services techniques où on peut avoir des points de vue contradictoires. Nous, on est en plus en terme de gestion que de projet ah... et/ou du coup, ça peut voilà créer éventuellement des difficultés.

- C'est la dernière question, à votre avis, quel défi reste-t-il à affronter ?

Ah bah... là, sur le projet, c'est très clair... alors, ça fait un an que... de retour auprès des habitants. Il y a pas eu de communication, aucune sur le projet pourtant le projet a avancé. Aujourd'hui, il y a une nouvelle équipe qui arrive, municipale. Les habitants vont peut-être s'imaginer que le projet va changer, qu'il y aura à nouveau une concertation, etc. Aujourd'hui, pour moi, le... alors, au-delà du défi de la mise en œuvre du projet parce qu'on est sur un... accord financier fragile... voilà, au-delà de cette question-là, il va falloir remettre les habitants au même niveau d'information sur le projet en leur disant, « voilà, pendant un an, il s'est passé plein de chose. Nous n'étions pas là, n'étions pas, les élus, on peut voir », etc. Mais « nous assumons ce qui s'est passé et on continue exactement pareil ». Ça c'est une difficulté. Dire aux habitants, on continue, « on revient vers vous, on vous donne des informations sur le projet, mais on va pas re-concerter ». Et euh... je pense que... une bonne partie des habitants ne va pas comprendre parce que, malgré tout, sur le fond du projet, il y a des habitants qui restent opposés aux principes, d'ouvrir le quartier par le biais de cette voie nord-sud et de mettre la route dans le quartier. Cette partie des craintes récurrentes que la concertation n'a pas pu lever. Et donc, je pense que cette crainte-là va ressortir et que les habitants vont pas comprendre que la nouvelle municipalité ne revienne pas sur ce qui s'estime comme les temps ouverts dans le projet. Voilà, sauf que, dans les faits, pour moi, c'est quelques choses de plutôt positives, ah... voilà. C'est, là, on est sur la période un peu contrainte par les délais en terme de vitesse d'avancer du projet. Il faut engager avant fin 2014, il faut des actes juridiques de session euh... c'est particulièrement complexe. Mais en même temps, il faut réussir à donner à voir les habitants. C'est-à-dire que le projet avant... c'est que tout va bien et qu'on va parler reconcerter. Mais il faut pas les frustrer. Voilà, donc, c'est compliqué comme exercice.

Aujourd'hui, en tout cas, le positionnement de municipalité, c'est de continuer à avancer sur le volet projet, discussion avec les propriétaires, etc., équilibre financier du projet. Mais, pour instant, la question de l'information des habitants est un peu secondaire.

Notre défi à nous, en Antenne, c'est de remettre les habitants au..., bah... pas au cœur du projet mais, en tout cas, les habitants qui ne sont pas des copropriétaires, de les remettre dans le projet. Parce que, voilà, les copropriétaires, ils sont en plein dedans, encore pas tous, parce que, les locataires dans les copropriétés, ils sont pas associés dans le débat. Il y a pas mal de locataires dans les copropriétés. Donc, voilà, il y a un enjeu et je sais pas comment... comment ça va se passer.

- En fait, j'ai entendu parler qu'il y aura l'AG de l'AFUL en juin et aussi le conseil de quartier en juin.

Oui. Alor, mais les conseils de quartier, ils ont lieu tous les mois. Mais ils réunissent très peu d'habitants. C'est pas un conseil de quartier très organisé. Donc, ils communiquent pas sur le... ordre de jeu, ils font pas de compte rendu de conseils de quartier. C'est entre cinq et quinze habitants. (Après quelques exemples du sujet de conseil). Du coup, il y a pas objet collectif. Donc, ça était pas créer une dynamique de participation parce qu'il y a pas d'objet collectif. Souvent des demandes individuelles qui, en plus, perdent parce que ah... comme il y a pas de compte rendu et que nous, les services, on y va pas pour justement éviter que le conseil de quartier nous fasse parce que, si on y va, ils vont faire la liste des courses et les travaux engagés. Et du coup, pour éviter cette effet-là, on y va pas. Mais, en même temps, ils font quand même la liste des courses mais qu'ils l'adressent à personne. Ils fonctionnent mal en ce moment. Du coup, quand même, ils réunissent tous les mois. Le mois dernier, il y avait beaucoup de monde, enfin, c'est relatif, il y avait 16 personnes. Parce que... il y a eu un fait divers d'une jeune fille qui s'est fait poignarder dans le quartier pour un vol de téléphone portable. Et que, du coup, voilà, le sujet a sans doute mobilisé certains habitants.

- Je vous remercie pour cet entretien.

<u>Entretien 10</u> : avec l'enquêté n° 6, Responsable de l'Antenne de secteur La Noue-Clos français / Villiers-Barbusse, à local de l'antenne de secteur, 51 rue des Clos français 93100 Montreuil.

Le vendredi 01 avril 2016, à 13h 00, durée 15 mn 43 s.

- Ça fait déjà presque deux ans qu'on s'est vu. C'était en mai 2014. Après ce moment-là, je veux savoir ce qui s'est passé dans le cadre du projet de la rénovation urbaine du quartier de La Noue.

Alors, sur le projet... ce qui est visible... alors, sur le projet sur lequel c'était vu, c'était un projet qui était dans le cadre de l'ANRU 1. Ah... donc, ce projet-là, il est entre dans une phase de chantier en 2015. Ah... en 2015, il y a eu... la première action, ça était la démolition d'un parking qui verrouillait, en fait, ah..., débouchait la nouvelle voie. Donc, le parking qui était ici a été démoli en 2015, printemps, été, 2015. Et là, depuis le début de l'année, depuis ah... janvier de cette année, le chantier, à proprement parler de réaménagement des espaces publics, a commencé. Ah... il a commencé... Il y a eu les temps d'information, des habitants qui ont été donnés. Et, voilà, le chantier qui se déroule depuis janvier dans des conditions un peu compliquées pour des problèmes de stationnement, et du coup, qui ont des incidences sur la gestion des..., sur le ramassage des déchets, des ordures. Mais le chantier sur cette partie technique, la réalisation de la voie, il est phasé en deux temps... Ici, en mois de juillet, si cette voie et cette place qui sont réalisées. Et les jeux, ici, qui devaient être livrés prochainement à la fin de mois d'avril de cette année. Donc, ce chantier-là, techniquement, il y a des aléas, etc. Voilà, il se mène plutôt correctement. Ce qui est difficile pour les habitants, c'est les conséquences... alors, sur les modifications des cheminements de piéton et ah... voilà. Cette question de stationnement et de collecte de déchet qu'on a du mal à traiter ah..., nous, ville ah... c'est... vraie difficulté...

- Alors, la convention avec l'ANRU, est-ce que c'est signé dans le cadre du NPNRU ?

Ça, c'est sur l'ANRU 1. En parallèle, on a été retenu dans le cadre du NPNRU, on appelle l'ANRU 2. Là, on a travaillé en 2015... jusqu'au maintenant, on y travaille encore au protocole de préfiguration. Donc, le protocole de préfiguration par rapport à l'ANRU 1, ah... avant de passe la convention avec l'ANRU, ça se passe en deux temps. Précédemment, la convention a été signée mais il y avait pas mal d'avenant convention qui était signé parce que le projet n'est pas nécessairement abouti. Donc, là, le protocole de préfiguration ah..., en gros, il liste les études pour lesquelles on va solliciter des

financements de l'ANRU. Et ah... on aura ensuite une fois la signature, 18 mois – 2 ans à peu près, pour élaborer un projet. Ensuite, quand ce projet, ce sera élaboré et chiffré, on signera la convention avec l'ANRU. Donc, c'est pour... oui, ce sera fin 2018, qu'on va signer sur le nouveau projet. Donc, le nouveau projet comme il est retenu dans les deux cent quartiers prioritaires. On peut imaginer d'avoir des fonds plus importants que ce qu'on a eu sur le premier projet, qui pourront permettre de traiter des jeunes qui ne sont pas traités aujourd'hui puisqu'on est concentré uniquement sur la cité La Noue, et qui pourraient traiter la galerie marchande, voilà. Après, une nouveauté sur ce travail-là, dans le cadre du NPNRU, c'est qu'on est ah... sur une géographie qui a été modifiée, la géographie de la politique de la ville a été modifiée. On est sur un quartier qui est en intercommunalité. Le quartier prioritaire de la politique de la ville, c'est en... sur La Noue à Bagnolet et sur Malassis, l'autre côté de l'autoroute A3, c'est un seul quartier ah..., voilà. Donc là, le protocole de préfiguration, il a été élaboré par..., donc, Claire Olivier et moi, un lien avec le service ah... surtout qui est Olivier, un lien avec le service de Bagnolet, donc le protocole commun Montreuil-Bagnolet. Nous, on a engagé une méthode qui nous a permis de rencontrer beaucoup ah... de collègues pour identifier un peu les priorités des services pour... avec la notion de priorités dans le quartier à 15 ans. Ce travail-là n'a pas été concerté avec les habitants ah... pour l'instant, bien que la loi impose. Pourquoi ça a pas été concerté avec les habitants ? Parce que l'instance de concertation dans le cadre de la politique de la ville, prévue par la loi de février 2014, les conseils citoyens, vient d'être constituée, seulement maintenant, à Montreuil. Donc, ça a été constitué... on a cinq quartiers prioritaires à Montreuil. Et on l'a constitué en négociation avec la préfecture de façon anticipée sur deux quartiers qui sont les deux quartiers, qui sont en projet de rénovation urbaine. Donc, il y a eu une réunion de lancement il y a... trois semaines. Là, il y a une... réunion hier soir, c'était la première réunion de conseil citoyen à La Noue. Donc, les habitants ah... là, on a 16 habitants font partie de ce conseil citoyen, ils ont exprimé des besoins et des attentes. Nous, on va devoir l'instance autonome. Mais, malgré tout, on va devoir solliciter leurs avis sur des éléments précis. Et il est attendu que ce protocole de préfiguration leur soit présenté avant le passage du comité d'engagement de l'ANRU. Et d'ici, le comité d'engament de l'ANRU, on devra montrer le document, ce sera plutôt de l'information que de la concertation parce que le document, il fait 40 pages... les boucler..., voilà. Mais, en tout cas, on devrait informer ce conseil citoyen de ce document, de son contenu. Pour nous, le service, l'enjeu, il est vraiment ah... c'est un document cadre. L'idée, c'est vraiment que la concertation sur le projet se fasse dans un deuxième temps. Là, c'est une..., quelque chose que c'est une validation un peu formelle qu'on va leur demander puisqu'on a pas été associé en amont. Voilà, c'est on... on est un peu dans un, entre deux... en ce moment, sur la concertation avec les habitants.

- Donc, ça comment il y a trois semaines ? Ah, non, la première réunion était...

La mobilisation aura lieu en décembre. Nous, à Montreuil, on a choisi en fait, les villes ont permis différemment. Ah... la loi dit le tirage au sort. Nous, on a choisi de tiré au sort sur une liste de volontaires. Donc, on a sollicité des habitants et on les invitait à candidater. Parmi les qui ont candidaté, ah... on leur a demandé... on en a tiré au sort. Il y en a 29 sur le quartier, il y en a 16 qui ont été tirés au sort.

- Avec quelle raison, on constitue le conseil citoyen ?

Oui, en fait, c'est des habitants, alors... le conseil citoyen, il y a deux collèges, un collège-acteurs locaux qui regroupe les habitants représentants d'associations ah... ou de collectifs et un collège-habitants où c'est des habitants qui vont... voilà. Et du coup, on a quelques habitants, on va dire, on avait des habitants de premier cercle, c'est-à-dire que des habitants qui sont déjà dans des associations qui bénéficient de la politique de la ville et qui connaissent déjà la politique de la ville. Et on est allé... on a mobilisé un peu de temps, on est allé uniquement jusqu'à deuxième cercle, c'est-à-dire que les gens qui sont engagés mais qui sont pas très au courant de la politique de la ville. Donc, ils vont être, par exemple, des délégués de parents d'élève qui vont représenter les parents dans une école mais la politique de la ville, ils connaissent pas. Donc, on est sur un premier cercle et un deuxième cercle. Après, il y a peut-être la volonté d'élargir ce conseil citoyen. Voilà, pour l'instant, on va être dans un apprentissage, construction collective. Il faut qu'on laisse leur autonomie aux habitants tout en accompagnant vers ce... où il va y aller. Donc, hier, les habitants ont exprimé le besoin de se retrouver entre eux, sans nous, pour échanger et définir la priorité. Donc, ils se verront en avril sans nous, sans les services de la ville. Mais en mai, on reverra.

- Merci beaucoup pour aujourd'hui.

- Enquêté nº 7

<u>Entretien 11</u> : avec l'enquêté n° 7, Chef de projet concertation de l'agence « Ville Ouverte », à l'agence Ville Ouverte, 26 bis rue Klébert 93100 Montreuil.

Le jeudi 12 juin 2014, à 16h 00, durée 1h 00 mn 19 s.

- D'abord, je vous remercie d'avoir accepté cet entretien. En fait, je suis doctorant en géographie de l'université Cergy-Pontoise. En ce moment, je travaille sur la participation des habitants dans le processus de la rénovation urbaine avec l'approche comparative entre la France et la Corée du Sud. Donc, j'ai choisi le quartier La Noue comme terrain d'étude. C'est un site de rénovation urbaine qui n'a pas encore beaucoup avancé. Alors, je commence.

Oui, oui, je vous écoute.

- Pouvez-vous vous présenter et aussi présenter cet établissement ?

Ici, c'est l'agence Ville ouverte. Donc, je me présente. Je suis Franck Leibundgut. Je travaille euh... à l'agence Ville ouverte. L'agence Ville ouverte, c'est une agence de l'urbanisme de concertation et de cartographie. Donc, on a les trois compétences. En fait, donc, on a organisé en trois pôles. On est en tout... une petite quinzaine, 5 ..., 5 en urbanisme, 5 en concertation et 2 en cartographie, 2, 3 plus quelques associés qui... voilà qui ont pas forcément de mission... Voilà, en tous quinzaines. Et... donc, on s'occupe... moi, je m'occupe du pôle concertation parce que c'est là que je travaille. Trois ans, trois ans et demi, maintenant que... j'suis en concertation à l'agence. Qu'est-ce que je peux dire plus... Euh... on fait de la concertation à Ville ouverte uniquement sur des projets urbains. Euh... il faut savoir que... Ville ouverte, on est uniquement des urbanistes, euh... y compris dans le pôle concertation. Vous savez que l'information base, c'est urbanisme. Et après, on se spécialise en concertation sur, sur les projets urbains. On a des projets urbains de différente nature en concertation. Ça peut être euh... les quartiers donc, ah... les quartiers en rénovation urbaine que projets ANRU dont le quartier La Noue à Montreuil. On a des projets en concertation sur, plutôt, les extensions urbaines comme éco-quartier et les ZAC. On a, on va aussi faire des concertations. Euh... donc, on a des projets qui sont plus des projets de p'tite échelle sur les espaces publics ou des créations de parc. Euh... il me convient travail euh... en tant que concertant, ça a consisté à élaborer la stratégie de concertation avec

nos clients qui sont principalement collectivités territoriales, c'est... mairie des villes ou plutôt, ou aussi des communautés d'agglomération voilà qui lance, qui se lance dans les projets où il y a besoin de concertation. Donc, nous, on est pour la stratégie avec eux. On a mis en œuvre, c'est-à-dire qu'on va animer le dispositif, ateliers, réunions publiques, voilà. On va être à l'animation, à la préparation de ces événements en animation. Il y a la restitution aussi de... il y a la valorisation de tout matériel qu'on aura récolté et qu'on va du coup transmettre à la ville et... si non, travailler en lien avec un, un architecte, aussi transmettre à l'architecte pour qu'il puisse du coup modifier son projet et améliorer son projet. Parce que, nous, on voit la concertation vraiment comme un... comme un outil de service du projet. C'est-à-dire que c'est un moyen de... d'enrichir le projet par l'approche, peut-être un peu plus sensible, centrée sur les usages. Et l'expertise d'usage des habitants... Nous, on va chercher vraiment un... c'est ça qui va nous intéresser, qui va... qu'on va transmettre à la maîtrise d'ouvrage ou à la maîtrise d'œuvre pour améliorer le projet. Ce que je veux dire sur l'agence. C'est, c'est ce qu'on peut parler du pôle d'urbanisme. Ça m'intéresse un peu moins, la cartographie. On essaie de travailler ensemble sur certaines, certaines missions qui nécessitent. Euh... avec le pôle d'urbanisme, je travaille un p'tit peu sur des missions des fois, commun en commun. Euh... ils viennent donner euh... m'apportent sur des éléments d'urbanisme réglementaires, opérationnels. Mais on travaille aussi beaucoup en lien avec le pôle de cartographie qui du coup nous aide dans la restitution des ateliers sur cartes. On est assez en lien avec eux parce que... voilà. On trouve que la cartographie, c'est un bon moyen de restituer ce qui a pu se dire un atelier. J'aurais des exemples, après, je peux vous les montrer un peu, notamment ce qu'on a fait sur La Noue. Je crois que tout est en ligne, tout est en ligne sur le site internet, il me semble, de la ville.

- Après, vous pouvez aussi décrire la mission de concertation dans le cadre de rénovation de La Noue ?

Ouais. Donc, nous, on a intervenu en... alors 2012, en mars 2012. Oui, c'est ça. Donc, on a intervenu à une phase bien spécifique de la concertation à La Noue parce que, voilà, je pense que je vous apprends rien mais La Noue a été en rénovation urbaine pendant bien une vingtaine d'années, etc. Donc, il y a eu beaucoup de projets, beaucoup d'études, beaucoup de concertations, participations, mais là, intervenir... donc, dans le cadre-là de l'ANRU. Donc, dans ce cadre-là, après, une... une première phase de concertation qu'il y avait eu avec l'AFUL. C'est compliqué pour moi. L'AFUL, c'est vraiment un fonctionnement, c'est spécifique à La Noue. Le fait que les espaces extérieurs appartiennent à cet AFUL et non, qui appartiennent pas à la ville. Donc, voilà. Nous, on a intervenu après la... le dessin du plan guide du quartier de La Noue, donc, qui avait été réalisé par l'architecte, Mr Feichtinger, Dietmar Feichtinger, donc, qui a notamment fait la passerelle Simone de Beauvoir. Et donc, voilà, il était arrivé au bout de cette concertation qui avait rassemblé les membres de l'AFUL,

qui avait rassemblé aussi quelques habitants pendant des événements publics, je crois qu'il y avait eu un Arpentage, une marche avec quelques habitants. Il était arrivé à ce schéma de principe, ce plan guide qui nous constituait à la base de dialogue avec les habitants. C'est-à-dire que, nous, on a intervenu suite à une demande de la ville qui a lancé son appel d'offre pour... après cette première période de concertation avec l'AFUL, ouvrir la concertation aux habitants, aux locataires des logements sociaux, aux copropriétaires. Toutes les personnes qui avaient pas vraiment pu donner leur avis pendant cette phase-là. A partir de schéma qui était... qui avait résulté, en fait, dès premières, de cette réflexion-là avec l'AFUL. Voilà, donc, la mission à la durée de mars 2012 à... je pense pendant un an, mars 2013. Donc, notre mission, c'était, nous, de faire la concertation sur l'aménagement des espaces publics. En fait, on a intervenu en même temps que l'équipe de maîtrise d'œuvre, dont le paysagiste HYL qui a déjà dessiné l'espace extérieur. Donc, on a eu une mission conjointe avec eux. On était pas dans leur équipe. Il restait deux marchés différents. Mais, conjointement avec eux, parallèlement avec eux, nous, on menait les actions de concertation avec les habitants, auprès des habitants. Eux, de leur côté, dessiner le projet à partir de ce qui pouvait... à partir de leur travail, de leur vision de paysagistes mais également en mêlant, alors, la réflexion, tout ce qui est le résultat de concertation. Voilà, ça c'était notre mission. C'était faire la concertation sur les espaces extérieurs.
Du point de vue de la forme, la ville de Montreuil, ça c'était dans l'appel d'offre, a assez insisté sur la nécessité d'ouvrir la concertation ah... aux, à tout le monde, en fait. Aux habitants.

- Y compris, aussi, les membres de l'AFUL ?

Y compris les membres de l'AFUL. C'était vraiment ... oui, qu'on a vu cette première phase un peu plus privée, on va dire, avec les membres de l'AFUL pour arriver à un schéma qui soit partagé par, finalement, les propriétaires du terrain parce que... c'est, c'est, qu'il s'agit de l'AFUL, c'est vraiment les propriétaires. Donc en fait, je crois que la ville ne voulait pas arriver devant les habitants, devant tous les habitants, leur dire bon bah..., « le sujet est libre, on dit ce qu'on veut », et que... après revenir à la... devant l'AFUL, l'AFUL, ils disent, « non, non, ça c'est pas possible, ça c'est pas possible, ça c'est pas possible ». Donc, ils voulaient un peu sécuriser un schéma avant de... avant d'ouvrir la réflexion de manière un peu plus large, quoi. Donc voilà, nous, on intervenait dans ce cadre-là. C'était vraiment un des... je pense, un des très principal de la mission, c'était d'ouvrir la concertation à tout le monde.
Donc, nous, on sait... on arrive à conduire en conséquence. Et c'est surtout une approche qui me plait beaucoup, en fait, moi, Ville ouverte où on a vraiment une approche de terrain, on a vraiment une envie d'aller chercher les gens pour qu'ils viennent participer à nos événements. Euh... donc, ça entrave totalement une cohérence avec notre manière de faire. Donc en fait, on sait... on a répondu à l'appel d'offre avec un collectif d'artistes qui s'appelle OUP, voilà c'est ça, il vient de Nantes, et euh...

justement pour faciliter la mobilisation des habitants. Alors, eux, OUP, le collectif d'artistes, qui fait beaucoup d'interventions artistiques dans l'espace public pour interpeller les gens ah... sur les espaces publics qu'ils fréquentent, sur les lieux qui sont en projet, etc. Donc, on les a vraiment travaillé avec eux dans cette optique-là pour, un peu, faire sortir la concertation des salles de réunion et l'inscrire dans le... au quotidien des gens qui soient interpelés, qui disent, « c'est quoi, cette culture ? Bah... c'est que le projet, c'est que le quartier en mouvement », voilà. Donc, on a répondu avec eux et après, donc sur le processus de concertation qui s'est déroulée en plusieurs phases.

Euh... on a d'abord eu la première phase, on va dire, diagnostic avec les habitants. L'idée, c'était de discuter avec eux le quartier, les choses qu'ils aiment, qu'ils aiment pas, les chemins qu'ils fréquentent pour se rendre à l'école, pour aller chercher leur enfant, les chemins qu'ils fréquentent pour aller à la galerie commerciale, pour aller à l'Antenne de secteur, euh... les espaces de jeux qu'ils aiment bien... voilà, tout ce matériel. En fait, on a essayé de le faire ressortir dans cette première phase-là. Donc, le parti pris qu'on a choisi, c'était... vu qu'on devait élargir la concertation, c'est du moment. On va pas faire d'atelier en salle pour ça. On va déplacer les ateliers dans l'espace public. Donc, on a fait les ateliers en extérieur, ateliers en pied d'immeuble où on a sorti des chaises et tables. On avait la documentation, on avait notamment le schéma, le plan guide de Feichtinger parce que c'était le point de départ, avec les habitants pour leur expliquer ce qui avait été en AFUL, etc. et aussi pour parler du quartier. Donc, on a fait comme ça, quatre ateliers à l'extérieur, un des points stratégiques qu'on avait décidé avec Sterenn Le Delliou qui était le chef du projet et aussi l'Antenne de secteur. Donc, on a trouvé comme ça quatre lieux qui me semblaient être adaptés pour qu'on... finalement euh... on est plus de mot, quoi. Parce que... c'est des ateliers qui se déroulent... on va à la rencontre des gens de manière un p'tite peu informelle. Des gens... la personne qui rentre dans son appartement après sa journée de travail, bah... on voit ah..., « bon jour ! Comment allez-vous », voilà, « on parlait du projet de rénovation urbaine, est-ce que vous connaissez ? Ah non, je connaît pas. Ah bah, on a des images à vous montrer », etc. Donc, c'est vraiment comme ça que les ateliers, voilà. Et donc, on a pu parler à... je sais pas, peut-être une cinquantaine de personnes qui, du coup, n'en avaient jamais participé à des réunions de concertation et... et en avaient finalement... jamais eu le temps, le temps... l'envie, on sait pas, de venir réagir, quoi. Donc, ça c'était... cette première phase-là où on a fait un peu remonter tout ce qui est les données sensibles, les histoires, les parcours des gens... qu'ils aiment bien, qu'ils aiment pas, etc. là. Des questions assez simples pour qu'ils puissent... voilà se positionner un p'tit peu sur le quartier. Donc, ça, on a... on a fait des entretiens, aussi avant ces ateliers. On a fait une trentaine d'entretiens avec des associations, avec des habitants aussi. Euh... pour un p'tit peu, c'est équilibré ah..., un peu prendre la température sur le schéma de principes et euh... équilibré un peu la stratégie de concertation, etc. Donc après, on fait ces ateliers, on a transmis ça à la ville et également à paysagistes qui, eux, ont été mandatés un p'tit peu après nous. Justement, je crois qu'ils ont été mandatés à la fin des ateliers diagnostic. Donc du coup, on a transmis tous ce que les habitants

nous avaient dit, quoi. Et euh... à partir de ça, je crois pas, en été, en été 2012, HYL, donc les paysagistes ont travaillé de leur côté à partir de... de leur regard de paysagiste, à partir de ce qu'ils avaient pu entendre des ambitions de la ville, des contraintes techniques, de ce qu'ils avaient pu entendre aussi des habitants. Ils ont travaillé à l'élaboration en plusieurs scénarios d'aménagement. Et euh... pour nous là, on a décidé... c'était la deuxième phase de concertation, on a décidé de refaire les ateliers en salle parce que, du coup, pendant cette première phase d'atelier à l'extérieur, nous, ce qu'on geste, comprenait les adresses mail, voilà. C'est fait une petite liste de contacts qui euh... au fur et mesures, des ateliers, comme on disait, comme on disait... Donc, on s'est dit bon, là on a de nouveaux participants, on a élargi la participation, on peut refaire des ateliers en salle en réunissant ces personnes par mail. Donc, on a refait des ateliers en salle d'autant plus que ça connaît un objectif méthodologique aussi parce que, là, on fait vraiment étudier des scénarios de HYL qu'ils avaient produit, ils ont produit trois... scénarios différents. On fait vraiment les étudier. C'est-à-dire, ça nécessite d'être un p'tit peu calme, d'être en p'tit groupe, de pouvoir manipuler, prendre des stylos, discuter en groupe, etc. Donc, on a plutôt privilégié le format, atelier en salle.

- C'était où ?

C'était à l'école Joliot Curie. On a fait tous nos ateliers là-bas. On en a fait un... où ça... dans le... à côté de théâtre de La Noue, il y a euh... je me souviens plus comment il s'appelle... ah oui, le SMJ, ça veut dire quelque chose. C'est un local pour le centre de loisir, en fait... pour les enfants, etc. Donc, voilà. Donc là, avec les habitants, on étudiait les propositions de HYL qui avaient trois scénarios ah... je me souviens vraiment plus les contenus. Voilà, ils proposaient de différentes options sur les cheminements, sur les traversées de quartier, sur l'aménagement des aires de jeux, ah... sur la question du terrain de foot ah... voilà. Et ah..., qui plaçaient les éléments euh... voilà... différemment selon les réunions, ah... selon les scénarios, pardon. Nous, on discutait ça avec les habitants.

- Euh... est-ce qu'il y avait d'autres dispositifs de concertation avec les habitants ?

Mais, après, il y a une troisième phase, alors, où... alors je me souviens plus, où on a rediscuté en fait des... d'autres scénarios que HYL avait produit suite à... suite à cette première série d'atelier en salle, qu'ils ont reproduit des scénarios qu'on a réétudié avec les habitants sur quelques questions précises, plus spécifiques, comme par exemple, la position du terrain de foot où là ça posait quelques problèmes. Et les paysagistes avaient pas forcément d'idée là-dessus préconçue. C'est-à-dire que, eux, ils pensaient que les différentes options qu'ils avaient proposées étaient satisfaisantes et, donc, ils avaient besoin de la vie des habitants pour savoir... bah... où est-ce qu'on met quoi, parce que... c'est pas mal de nuisance, etc. D'ailleurs ça a pas satisfait tout le monde. Ah... ils se posaient aussi la

question de la largeur, je sais pas si vous avez vu le projet, au sud du quartier, il y a une grande, une grande allée, en fait, qui, du coup, fait le lien entre Bagnolet et Montreuil et euh... l'allée débouche sur la p'tite place et le centre commercial là. Donc, ça traverse dans l'entrée du quartier. Donc, les paysagistes savaient pas quelle qualité donnait cet espace-là, s'il fallait qu'il soit très large en minéral plutôt qu'il soit petit et très végétal comme une espèce de p'tit forêt comme ça. Et donc, ça c'est les choses qu'on a discuté avec les habitants aussi à partir des images de référence, etc. Voilà, euh... il me semble que... en décembre, je crois, on a présenté le scénario par les élus, le scénario d'aménagement.

- En décembre 2012 ?

Ouais, je crois. J'suis plus sûr.
Et ce qu'on a fait aussi. Ça c'était un p'tit peu à côté. Bref, oui, on a fait aussi des ateliers avec les enfants. On a fait deux ateliers, on a fait un premier atelier en juin sur la question... sur la question des aires de jeux et puis, plus généralement sur la perception qu'ils avaient du quartier. On a fait un p'tit jeu de piste, en fait, dans le quartier et en collaboration avec le centre de loisir. Et voilà, pendant une après-midi, on s'est baladé dans le quartier, on a joué sur les aires de jeux, on a eu moment un peu plus calme pouvant discuter avec eux sur ah... les endroits qu'ils aimaient bien, qu'ils allaient... qu'est-ce qu'ils pensaient du quartier La Noue, qu'est-ce qu'ils pensaient des autres quartiers, etc. Ça c'est le premier atelier en juin et en décembre, on a refait un atelier avec eux. Euh... là, c'était plus sur en gros... construite en aires de jeux. Là, on était en salle et euh... ils avaient des grandes planches avec... Alors, il y avait une planche de matériaux, une planche de jeux pour les enfants, une planche usages aussi et donc, qui découpaient des silhouettes qu'ils voulaient mettre, les choses qu'ils voulaient mettre et ils les plaçaient euh... voilà sur une feuille blanche. Comme ça, ils dessinaient un peu leurs aires de jeux, ce qu'ils voulaient voir dans le quartier. Ça aussi pareil, moi, j'ai transmis aux paysagistes qui euh..., un p'tit peu un panorama des souhaits des enfants, voilà, ce qu'ils souhaitaient dans le quartier parce que les aires de jeux, c'était une grande question de la concertation où les paysagistes et la ville voulaient avoir des... voulaient récolter l'attente des habitants là-dessus parce qu'ils avaient pas forcément d'idée préconçue là-dessus. Ah... il y a, c'est que ça répond aux besoins des habitants que... autant de leur demander quoi. Ça ira vite.

- En tout cas, après ces ateliers, vous avez fait aussi comme réunion générale ?

Ouais, là, il y a une... une réunion publique. Oui, on a fait une réunion publique. Euh... combien il y en a eu ? Je crois qu'il y a eu une réunion publique de lancement, une réunion publique de clôture où là on a présenté les choix retenus par la ville. Parce que, avant de faire cette réunion, après, on a fait des... ce qu'on a fait des... comités de pilotage là avec les services et les élus et du coup, on a présenté

ce que les habitants avaient dit. HYL, les paysagistes présentaient la manière donc qu'ils avaient interprété les choses. Donc, suite à ça, ils les avaient dessinés. Et euh... bah voilà, c'était une présentation. Et les élus donnaient leurs avis sur, sur... donnaient leurs arbitrages en fait sur... comment ils voyaient les choses et comment poursuivre le travail. Et donc, à la fin de la concertation euh... suite à ces scénarios qui avaient été produits, les élus ont choisi le scénario qui leur est convenu. Voilà, c'est eux qui ont décidé.
A partir de tout ce qu'on avait pu leur... leur montrer et leur donner, quoi.

- Donc, à ce moment-là, il y avait beaucoup de gens qui avaient participé aux ateliers et aux réunions publiques ?

Ouais, oui, oui, alors, il y a eu euh... au niveau de participation donc, sur les premiers moments, les premiers ateliers à l'extérieur, c'était idéal parce que, du coup, on croisait vraiment beaucoup de personnes, des personnes... qui, du coup, ne participent pas souvent... euh... voir jamais en fait aux... aux ateliers et aux dispositifs de démarche de concertation, etc. Ah... ce qui a fait que... lors des ateliers en salle, on a communiqué des personnes qui sont venus et qui y avaient pas l'habitude de venir quoi... qui étaient jamais venus. Donc, on a quand même réussi à... à faire venir des personnes qui euh... qui n'avaient pas l'habitude de venir. Après, on avait comme souvent les mêmes personnes qui revenaient. Il y a des membres de l'AFUL, les copropriétaires. Il y a aussi un tissu associatif assez euh... assez important à La Noue, je pense notamment une personne qui est Anne-Marie Boyer qui est une habitante, qui se bouge beaucoup pour le quartier, qui vit dans le quartier depuis quarantaine d'années, etc. Et donc, voilà, c'est une personne qui était tout le temps-là, qui était assez relai auprès des habitants, etc. Mais c'est vrai que... j'ai pas le nombre exacte mais... lors des ateliers en salle en septembre, on a aussi ah... entre minimum 25 personnes et maximum 40, 45 quelque chose comme ça. Donc, est-ce qui est bien ? Ce qui est plutôt bien dans un... souvent dans le quartier d'habitat social, c'est assez difficile de... voilà de mobiliser euh... arriver à quarantaine de participants sur un atelier. Voilà, c'est... on était assez content quoi. Euh... c'est vrai que... par rapport à la mobilisation, on a... aussi fait des choses. Notamment, ce collectif OUP qui a produit cette BD en fait. Je sais pas si vous avez déjà vu ça.

- Oui, j'ai vu ça sur l'internet, on peut télécharger.

Ouais, oui. Et donc, ça c'était... ça faisait partie de la commande de la ville à la base de... mettre en place un dispositif d'information euh... accessible aux tous les habitants, compréhensible, etc., qui venaient annoncer euh... nos ateliers, la concertation aux habitants. Et donc, on a réfléchi à ça. En défi

de mission, c'est du... qu'est-ce qu'on pourrait faire, etc. Et Juliette Monbureau, donc le collectif OUP, la personne avec qui on travaillait, nous a dit bon bah... « on va faire la BD » quoi.

- D'accord, en fait, c'est vous qui a demandé à OUP pour la collaboration ?

Ouais, c'est ça, exactement. Nous, on était les mandataires, donc, les responsables de l'équipe. Mais on avait, avec nous... au moment où on a répondu à l'appel d'offre, on a mis euh... on a demandé à OUP si vous voulez bien répondre avec nous. Et euh... vu qu'on avait déjà travaillé avec eux sur une autre mission, ça c'était assez bien passé. On s'est dit bon bah... voilà on va retravailler ensemble là-dessus parce que ça nous semble ah... c'est approprié, quoi. Donc, nous, voilà. Ils ont fait cette BD, il y a eu des... 4, 5 éditions, je crois. Voilà, des étapes un peu près du... projet. Et c'est une BD qui euh... était informative. Au dos, on avait tous les événements prévus, etc. Mais, c'était une BD aussi qui venait un peu restituer le contenu des échanges avec les habitants, le contenu de travail avec les services et le regard également des paysagistes, voilà. (En montrant la BD), ça c'est la première édition. Donc, la première édition s'est basée sur nos entretiens pour, du coup... voilà, c'est la première édition... on leur expliquait, du coup, on présentait Ville ouverte et on présentait OUP en disant qu'on était la personne qui s'occupait de la concertation. Et aussi, on mettait... on a mis des... des verbatims, des citations des personnes qu'on a rencontrées... qui, du coup, parlait du quartier. Et euh... des fois, il y a des citations un peu... un peu dur sur le quartier parce que c'est un quartier qui est très dégradé, etc. Et euh... donc, voilà, on a mis euh... à la fois les choses bien du quartier et les chose moins bien, quoi. Et... donc, avec ça, avec cette BD, on a distribué dans toutes les boîtes aux lettres et... on a lancé la concertation. Donc, ça c'est les gens qu'on a rencontrés, ça c'est Lucile du collectif OUP, Juliette du collectif OUP également, ça c'est Sterenn Le Delliou qui était chef du projet La Noue à la ville... et voilà, moi, j'suis là, en fait. Euh... voilà, la fin, on se présente et on dit bon bah..., « habitants, usagers de La Noue, venez donner votre avis sur le quartier, vous aussi. On vous attend le 10 h 30 à 14 h 30, l'événement, on sera à tel endroit du quartier », etc. Donc, chaque fois, on a relancé les habitants, le choix de concertation où on est dit en BD, qu'on a les distribué dans les boîtes aux lettres, qui annonçait les rendez-vous et qui restituait aussi son... son ah... voilà. Le numéro qui a suivi, on a restitué dans cette BD tout ce qui avait été dit pendant ces temps d'atelier. Et on a invité pour... on a invité les gens à se mobiliser pour là entrer et à venir participer aux ateliers en salle pour discuter avec les paysagistes, voilà. On a présenté comme ça. Super bien marcher, ça c'est... c'était euh... ça a bien marché, quoi, avec les enfants notamment.

- D'accord, donc, les habitants, eux aussi, ils sont contents de voir cette information comme une forme de BD ?

Ouais, c'est... Les habitants étaient, on sent un peu qu'ils étaient contents parce qu'ils reconnaissaient leur quartier encore. Souvent, c'est... « ah... c'est à côté de chez moi, ça c'est ma cage d'escalier... ». Là, c'est les bosses, en fait. Donc, les gens, « ah... ça c'est les bosses. Je vais toujours jouer avec ma fille ici ». On lisait en fait avec la BD et souvent quand on les rencontrait dans la rue parce que la BD, c'est nous qui l'avions mis dans toutes les boîtes aux lettres, donc on avait notre BD... 2000 BD à boîtier. Quand on rencontrait quelqu'un, on lui tendait la BD, on lui a dit, « bonjour, on est Ville ouverte, on s'occupe de la concertation. Voilà la revue de concertation. Ça parle de ce qui s'est dit en atelier, machin avec les gens » et du coup, ils pouvaient ah... donner leurs avis machin. Donc, ça c'était assez à... très parlant. En fait, pour eux, ils reconnaissaient leur quartier, quoi. C'était... assez concret.

- On peut dire aussi bah... grâce à cette BD, on peut attirer les habitants assez éloignés des institutions ?

Ouais, effectivement, le dessin aussi parce que... non, c'est un quartier, certaines personnes ont les difficultés à lire, voilà. Ça me paraît... le foyer Adoma ... travailleurs migrants, qui est dans le quartier. Donc, on a mis dans les boîtes aux lettres là-bas. C'était quand on rencontrait les gens là-bas. Beaucoup me disaient, « moi, je sais pas lire », voilà, mais quand même, le dessin faisait que les gens reconnaissaient leur quartier en voyant les images pour dire, « voilà, je passe tout le temps ici ». Voilà, ça nous permettait aussi compléter un p'tit peu le... le diagnostic... choses-là. Voilà, c'est... ça peut être aussi euh... voilà pour les gens qui ont des difficultés à lire, etc. Voilà, les rendez-vous, ils sont pas non plus ah... Mais quand même, c'était assez intéressant.

- En tout cas, pendant un an de concertation, il y avait aussi les élus, représentants de la ville, qui participaient aux ateliers...

Alors, ils participaient pas aux ateliers. Ils participaient aux réunions publiques. C'est-à-dire que... on les interdisait en fait de venir aux ateliers.

- Ah bon ? Pourquoi ?

Parce que, pour nous, les ateliers, c'est vraiment des moments de travail. C'est les moments de travail donc, plutôt services de la ville et habitants. Alors, si les élus pointent un p'tit peu leur nez, les habitants souvent ont discours qui est plus revendicatif et prennent à partir d'élus, etc. Donc, on est moins dans une ambiance de travail mais plus dans une ambiance de réclamation, en fait. Pour nous, c'est quelques choses qu'on veut éviter en atelier parce que... en atelier, on est là pour bosser, quoi.

On est là pour travailler, pour avancer avec les gens sur le schéma de... d'aménagement, etc. Donc, si un élu est présent, ça peut venir un peu troubler cette ambiance de travail... Des fois, ils venaient, par exemples sur les ateliers en septembre-là, on relisait les scénarios euh... ils venaient à la fin pour écouter la restitution que les gens faisaient de table ronde parce qu'on travaillait en différente table, en fait, on avait trois tables pour travailler en petit groupe. Du coup, les groupes faisaient la restitution et les élus venaient à ce moment-là pour écouter ce qui s'était vu. Et pendant les moments de travail, ils s'étaient pas invités. Après, les réunions publiques, effectivement là, la présentation des élus est essentielle parce que c'est... c'est dans ces moments-là que... qu'on va restituer les arbitrages, qu'on va expliquer les choix. Et donc, les élus doivent être là pour expliquer pourquoi on a telle ou telle option, pour expliquer leurs ambitions, grands objectifs. Donc... on a fait aussi en début un arpentage dans la grande marche dans le quartier avec... là, il y avait les élus, avec les élus, les services, nous, les habitants, les paysagistes aussi qui étaient là pour apporter leurs avis, tenir un p'tit peu leurs institutions, leur manière de faire, de travailler et... voilà.

On a aussi travaillé avec des jeunes du quartier. En fait, on a embauché ces jeunes du quartier. Les embaucher pour nous aider à animer la concertation. Leur mission, c'était quoi ? C'était nous aider un peu ah... nous aider en fait à... à animer les temps de... les temps d'ateliers parce que, quand on fait un atelier en extérieur, l'idée, c'est qu'on se pose dans le quartier. L'idée, c'est vraiment combien un p'tit point, point de centralité où tout le monde peut venir donc poser des questions, discuter avec des personnes, etc. Mais quand on est que deux, par exemple, on est très occupé autour de la table à répondre aux questions des gens, alors, parler et prendre des notes. Donc, on est un peu..., un peu impressionnant, un groupe qui, un peu, permet sur lui-même parce que... on peut pas tout fait en même temps, à la fois parler aux gens, répondre aux gens, etc. Donc, on a embauché cette...ces ados du quartier pour nous aider à arpenter le quartier et euh... dire aux habitants, « ah... bah... venez ! à côté de la tour machin, il y un atelier. Venez parler du quartier », etc. Donc, c'est aussi comme ça, ça nous permet de rassembler les gens autour de l'atelier et c'est aussi ça qui nous a permis beaucoup de... d'avoir parlé à beaucoup de personnes qui avaient pas l'habitude de parler. Donc, les habitants leur demandaient aussi, s'ils le souhaitaient, l'adresse mail des gens pour qu'on puisse du coup leur donner l'information et envoyer la BD, voilà. Donc, c'est pour ça qu'on les embauchait et eux aussi, ils étaient chargés de prendre des notes et de nous envoyer leurs notes pour qu'on complète le diagnostic, on complète ce qui avait été dit. Ils nous ont suivi jusque... jusqu'aux vacances d'été et après, on a plus fait avec eux. On a fait les ateliers en salle. Du coup, on avait moins de gens de... de leur présence.

- D'accord. Comme les jeunes, ils ont travaillé comme un employé ou...

Ils étaient en... restaient en contrat euh... Comment il s'appelle ce type de contrat, une sorte de CDD, en fait. C'est nous qui les embauchons, c'était pas la ville. Ils étaient payés, je sais plus, ils étaient payés au smic, quelques heures, au total de... je sais plus, une vingtaine d'heures... comme ça, une trentaine d'heures sur... sur trois, quatre mois, de mars à fin juillet.

- Ils ont pu encourager aussi leurs parents pour participer aux...

C'est ça, exactement. Et la BD a joué aussi à un truc. C'est que c'est un... ça marchait bien avec les enfants. Souvent en atelier, quand on était à l'extérieur, on leur donnait la BD et puis, eux, ils la coloriaient et euh... puisque, en noir et blanc... Donc du coup, après, ils partaient avec leur dessin et leur BD et ils montraient ça à leurs parents. Et leurs parents, « à La Noue, le projet ah... en discussion, c'est quoi... », voilà. Souvent... on répond... c'était assez intéressant. Euh... on était à l'extérieur, on faisait les ateliers. Donc, en cours de la présence pour leur dire, « vous connaissez le projet ? Venez en parler ». La personne regardait, « ah... oui, mon enfant a parlé de ça ». Ça c'est bien.

- Normalement, lors des ateliers, lors des réunions publiques, les habitants, notamment les locataires des logements sociaux, ils ont beaucoup proposé quelques choses pour améliorer leur vie du quartier et le projet de rénovation urbaine ?

Et... je dirais que... c'était le but des ateliers. Donc, il y avait... en gros dans les ateliers, il y avait un peu de... deux types de personnes, on avait les propriétaires de l'AFUL, donc les copropriétaires, qui ont certains types de l'intérêt, on va dire, et on avait les locataires qui, eux, sont pas propriétaires de leur logement, qui vivent également dans le quartier. Les locataires avaient quand même des... certains logements qui sont tenus par le bailleur. C'est euh... l'état de logement, c'est délabré. Donc, les locataires, je dirais, en premier... les premiers mots qu'on a entendu leur part, c'était le quartier sale et les copropriétaires étaient aussi là-dessus, le quartier sale, c'est très dégradé, etc. Les locataires nous ont parlé beaucoup de l'état de leur logement aussi, nous ont emmené regarder la cage d'escalier, « la porte est fermée plus, les couloirs sont dégueulasses, il y a plus de lumière », voilà. Tout ce genre de chose, c'est les choses qu'on a beaucoup entendues mais qui, finalement, étaient pas forcément les choses que, nous, on souhaitait bah... concertait pas, non sur l'état du logement... qu'on concertait sur l'espace extérieur. Donc, cette étape-là qui est un peu difficile quand on parle des espaces extérieurs, « c'est bien ah... des espaces extérieurs mais nous, ce qui nous intéresse, c'est notre logement parce que c'est là qu'on vit, la plupart, longtemps. Et donc, l'espace extérieur, on a rien à faire ». Au début, c'était... il y avait cette thématique-là qu'il peut entrer pas, entrer pas dans la... thématique des ateliers mais obligé de... prendre sans note dédiée aux personnes, bah... Effectivement, c'est pas normal de... vivre dans ces conditions-là et nous, on transmettait ça aux personnes, bailleurs, etc. Et... après, les

locataires ont beaucoup donné leurs avis sur... sur... en fait, ça c'était assez collectif, La Noue qui est un quartier aujourd'hui inaccessible aux voitures, on a cette barrière. Et ça c'était... locataires et copropriétaires confondus, ils étaient contre le projet d'ouvrir le quartier à la circulation automobile. Je sais pas si vous avez rencontré Claire Ollivier, si vous avez rencontré Dominique Madec qui ont peut-être parlé de ça, que le projet de plan guide de Feichtinger faisait en fait... à l'endroit de l'actuelle barrière faisait entrer les voitures ici et euh... faisait entre les voitures-là, il faisait tout tour au cœur d'îlot où, actuellement, on a la butte avec l'aire de jeux. Du coup, ça venait un p'tit peu raser les logements à la fois des copropriétaires avec la Résidence de La Noue, avec le Clos Montreuil et avec également les tours qui sont au milieu, trois tours, etc. Et tous les habitants nous ex... « c'est pas possible, on peut pas faire quelque chose comme ça » alors que c'était dans le plan guide. Et donc, là, il y avait le consensus là-dessus... peut-être, on peut ouvrir la circulation à tout le monde mais cette rue-là, on peut actuellement pas la faire. Donc, ça c'était un gros sujet quand même de la concertation.

- Surtout, sécurité pour les enfants ?

Voilà, après, il y avait aussi... il y avait tout le côté de mise en sonore et il y avait aussi le côté... mais aujourd'hui, les enfants, ils se baladent sans problème, l'objet leur tenir la main. Ah... si vous faites ça, c'est terminé, quoi. Il va y avoir des accidents, etc. Ça c'était un des gros sujets, euh... quoi d'autres comme sujet... Il y avait sujet des aires de jeux aussi dans le quartier où, actuellement, on allait voir ce qui est un endroit très apprécié parce que les enfants ont joué mais très dégradé. Donc, c'est un problème, l'aire de jeux sur la petite butte, aussi très dégradée. Euh... les gens, ils ont beaucoup parlé de l'identité du quartier de La Noue qui est un quartier finalement qu'on garde assez agréable, ça veut dire... il y a la verdure, il y a tout ce... cheminement avec les murets, qui sont vraiment jugés comme étant très agréables, voilà, on peut s'asseoir, on peut discuter au soleil avec ses voisins. Voilà, ça c'était vraiment un côté du quartier très apprécié, donc, on a beaucoup parlé de ça. Il y a toujours la question à la sécurité et les jeunes, voilà, les jeunes font beaucoup du bruit, euh... les jeunes parlent beaucoup... il y a des problèmes de deal, de drogue... des choses comme ça. Ça c'était aussi un gros sujet.

Et... vous me posez la question un p'tit peu partie... vous me posez la question, est-ce que la vie des habitants a été compté ? Je pense qu'il a... énormément compté en fait dans ce projet parce que c'est... je dirais, c'est presque même assez rare en fait.... alors, c'est peut-être pas objectif parce que c'est moi qui était chargé de la concertation mais on est parti de ce plan guide sur lequel on a fait concerter et on est arrivé à quelques choses totalement différentes qui prenaient beaucoup plus en cause l'existant fait du quartier parce que cette rue qui faisait tour de l'îlot boisé. On venait complétement défigurer en fait selon les mots des habitants, venait défigurer le quartier, cette identité agréable, ces cheminements, etc. On venait un p'tit peu faire tabou la rasade des qualités du quartier qui a beaucoup des formes et

qui a également des qualités. Et les habitants, sans cesse, contre passer par l'espace extérieur, face à cette rue, « c'est impossible, c'est impossible ». Donc, nous, on a remonté ça à la ville qui est... nous a dit, « oui, mais le plan guide, il est comme ça. On peut pas modifier », etc. Donc, il y a eu beaucoup de négociations avec la ville, avec les paysagistes qui, eux, aussi se disaient en tant que paysagiste, « on peut pas faire passer cette rue parce que, nous, notre travail, c'est de... le quartier et avec cette rue, c'est pas possible ». Cette rue, voilà, correspondait à... des objectifs un peu... à la fois urbains qui étaient de désenclaver le quartier, de... de fonctionnement aussi du quartier, desservi aux immeubles avec la voiture, etc. Donc, on était un p'tit peu entre... déchiré entre la vie des habitants qui nous disaient, « vous allez défigurer le quartier, euh... la sécurité pour les enfants, ça va être catastrophe » et la ville qui nous disaient, « mais cette rue... nous, on la voté, (bah... on l'a pas voté), on l'a écrit dans le schéma, dans le plan guide. C'est comme ça. On peut parler bien dessus parce que, du coup, ça vient de servir les immeubles, ça vient de désenclaver le quartier », etc. Donc, on avait un p'tit peu ces deux... ces deux positionnements qui étaient difficiles à faire bouger. Du coup, les paysagistes, eux, ils sont arrivés à dedans et ils se sont dit, « bon, comment on peut améliorer ça » et ils ont proposé un scénario ah... ils ont proposé un scénario avec la rue et deux autres scénarios sans la rue. Et on a soumis ça, lors des... deuxième session de l'atelier, aux habitants en leur disant, « qu'est-ce que vous préférez ? Est-ce que le schéma, le plan guide qui fait passer la rue, est-ce que vous l'appréciez comparativement à un schéma qui fait pas passer cette rue ? ». Voilà là, les habitants, tout de suite, ont dit euh... « c'est parfait s'il y a pas l'arbre, quoi ». Donc, on a discuté les deux scénarios mais finalement, celui qui faisait passer la rue a été oublié tout de suite, quoi. Donc, finalement, on a travaillé sur les deux autres scénarios qui faisaient pas passer la rue. Et euh... ça était un constat, c'est flagrant pour la ville, c'est-à-dire que ce schéma était pas du tout..., pas du tout apprécié. Donc, à partir de là, la ville a commencé à travailler avec les paysagistes sur un schéma qui n'intègre pas cette rue. Donc, là-dessus, les habitants ont eu quand même leurs mots à dire. C'est-à-dire que la ville aurait très bien pu dire, « bah... non, on donne pas deux autres schémas à comparer... ». Donc, la ville a aussi beaucoup joué le... C'est-à-dire, à la prise de risque de remettre en cause son schéma de principes. Et euh... après, et là, accepter que... qu'on était à ce schéma-là pour se concentrer sur les deux autres. Donc, il y a eu quand même un point important de concertation. Après, du coup, ce schéma-là a posé d'autres questions, comme je le disais, sur le positionnement du terrain de foot, sur la largeur de l'espace public et de la rue qui est au sud du quartier, voilà. Mais... c'était quand même moins... pas vraiment moins important, moins... moins bloquant quoi.

- Est-ce que vous avez certaines difficultés que... vous avez rencontré lors de la concertation ?

Dans la concertation ?

- Oui, comme, par exemple, c'est difficile de rassembler les gens pour informer et écouter...

Vous avez... sur les ateliers en pied d'immeuble à l'extérieur. Effectivement, ça c'était difficile de... de tout faire en même temps. C'est pour ça qu'on a embauché les jeunes. Et euh... nous, dans notre pratique de concertation, on essaie toujours de... ce qui... il y a des questions qui nous intéressent, c'est les outils, c'est-à-dire, c'est bien la mode de discuter avec les gens mais il faut que les... supports aux dialogues soient compréhensibles par tout le monde, soient pédagogiques... Donc, ça c'était... parce que, quand on est en... voilà sur des projets comme ça, il faisait le complexe. Ça c'est difficile d'expliquer avec des voisins. Ça c'était un grand défi, quoi. C'est-à-dire, comment adapter l'embrayage technique de l'urbanisme aux langages... voilà, comment que les habitants peuvent avoir sur la ville, quoi et qui est tout aussi important, en fait. Comment on arrive à faire une passerelle donc entre les deux langages, quoi. Ça, effectivement, c'est assez difficile, nous, ce qu'on fait souvent... c'est que... on a des... on imprime une grande photo aérienne, par exemple, sur une basse en plastique. Et les gens, du coup, « voilà, le quartier... c'est ce qu'on... moi, j'habite là ». Donc, ils viennent dessiner sur la photo aérienne les endroits qu'ils aimaient bien, qu'ils aiment moins bien... Donc, ça c'est une manière simple de faire le diagnostic en fait avec les gens directement, quoi parce qu'ils voient leur quartier et ils voient aussi la discussion en train de se faire parce que tout le monde écrit sur là-bas. Donc, ils peuvent aussi comparer la situation avec leur voisin, « c'est marqué mais je suis pas d'accord », etc. On a aussi beaucoup de choses à imprimer avec nous le plan guide et la ville avait fait aussi des documents un peu pédagogiques pour expliquer... le principe de la voie... avant / après, le principe aussi de résidentialisation, c'est-à-dire que c'était de redonner les espaces extérieurs à la ville et de mieux délimiter les limites de chaque... chaque résidence privée de chaque bailleur. Ils avaient fait comme ça, deux schémas qui permettaient d'expliquer l'avant et l'après. Voilà, c'est... des documents comme ça qu'on essaie de... de rendre visible et accessible et après, tout un discours qui accompagnait ça. Pendant les ateliers aussi, on avait pas mal de... tiré les choses, on avait trois grands plans qui représentaient les différents scénarios. Ah... tous les gens, du coup, voyaient tout de suite quelles étaient les différences entre les scénarios. On avait aussi pas mal des images de référence selon certaines thématiques, les espaces verts, les aires de jeux, etc. Toutes les choses-là qui permettaient d'animer la table ronde et de relancer les discussions, de... de dire, ah... « vous avez parlé d'une voie piétonne machin. Bah... regardez cette image-là, qu'est-ce que vous en pensez ? », « Ah... non, j'aime pas parce que c'est trop grand, trop de bétons... parce qu'il y a pas assez de banc », voilà. Ça nous permettait un p'tit peu de savoir ce que les gens pensent en fait. Du coup, HYL, après, retravaillait sur les scénarios là-dessus. Sur la dernière série d'atelier où là on avait vraiment des questions sur des objets spécifiques comme la position du terrain de foot, par exemple. Là, on a travaillé avec des p'tits éléments à mobile, à l'échelle... à l'échelle du... grand plan de scénario. Et donc, avec les habitants, on venait placer le terrain de foot. « Alors, si on met le terrain de foot ici,

qu’est-ce que vous en pensez ? Euh... est-ce qu’il est trop grand, trop petit ? », voilà, en matérialisant les éléments de programmes qui pouvaient être modifiés. En les matérialisant un truc plastique à échelle, on pouvait comme ça les différents scénarios, les différentes options qui s’occupent réellement.

L’idée, c’était avec tous ces petits éléments qu’on avait..., le terrain de foot, le positionnement de la bosse, d’une aire de jeux, plus qu’on avait sur matérialisation des arbres, des choses comme ça, des places publiques, etc. C’est... voilà.

- Je vous remercie pour aujourd’hui.

- Enquêté nº 8 et nº 9

<u>Entretien 12</u> : avec l'enquêté n° 8, Habitante locataire se Logirep (B) et l'enquêté n° 9, habitante propriétaire (G), à local de l'amicale des locataires, 4 square de la Libération 93100 Montreuil.

Le mercredi 18 juin 2014, à 12h 40, durée 2h 38 mn 56 s.

- D'abord, je vous remercie d'avoir accepté cet entretien. En fait, je suis doctorant en géographie de l'université Cergy-Pontoise. En ce moment, je travaille sur la participation des habitants dans le processus de la rénovation urbaine avec l'approche comparative entre la France et la Corée du Sud. Donc, au début de cette année, j'ai essayé de trouver un site, non plusieurs sites français qui ne sont pas beaucoup avancés par rapport au projet initial et son évolution. Enfin, j'ai choisi ici La Noue et, puis, à Bobigny et à Créteil. Trois sites en France, après, l'année prochaine je vais choisir trois sites en Corée du Sud. Ça va être comparable. C'est difficile mais je vais essayer.

B : En Corée aussi, vous avez des plans de rénovation urbaine ?

- Oui, mais un petit peu différents qu'ici.

B : Oui, parce que c'est relativement, ben..., un pays assez jeune, en fait dans les grandes agglomérations...

- Voilà. Presque toutes les villes sont urbanisées et on a déjà assez de vieux bâtiments comme grands ensembles.

B : D'accord.
G : Ici, ah..., plus de quarante ans. Donc, ça peut être pareil.

- Chez nous aussi, juste après la guerre civile dans les années cinquante, après... on a construit beaucoup de grands ensembles. Donc, je continue.
Pouvez-vous vous présenter d'abord et puis pouvez-vous me parler de votre histoire dans ce quartier ?

B : D'accord. Anne-Marie Boyer. Donc, j'habite le quartier depuis 1973 euh... toujours dans le même logement ici. Euh... j'ai travaillé sur ce quartier depuis, je n'ai pas quitté les lieux. Et donc, tous les projets qui ont été soumis par les différentes municipalités, on les a tout suivi, voilà. Donc, bah, je suis responsable en même temps de l'amicale des locataires et puis nous faisons partie du conseil de quartier qui a été créé en mille neuf cent...

G : 95, 96, je crois.

B : Pas avant ? Il me semble que c'était avant puisqu'on m'avait pressenti...

G : Bon, dans les années 90.

B : Ouais, dans les années 90. Je me souviens même si c'est pas 95, 96.

G : Bon mais, là, avant, c'était... ben, tu peux me corriger, c'était des initiatives presque individuelles. C'était pas réglé par la loi. Parce que, depuis, il y a une loi Vaillant qui euh... Et Montreuil était en avance.

B : C'était précurseur. C'est pour ça que je te parle de... Oui, huitaine d'avance sur la loi. Ça peut être 96, 97 je crois.

G : Des années 90.

B : (rire). Des années 90. Donc, voilà, pour le moment, vas-y toi.

G : Euh... je me permets de dire que Anne-Marie connaît aussi le quartier dans la mesure où elle était directrice de l'école maternelle Joliot Curie avant. Et que, donc, elle connaît beaucoup de familles, ah... elle s'est occupée des enfants. Moi, je suis Evelyne Le Gall. J'habite le quartier depuis 1972. J'suis donc dans une copropriété. Et je n'ai pas quitté l'appart... le même appartement depuis cette époque. Donc, je connais aussi, j'ai vu l'évolution du quartier. Je ne travaillais pas dans le quartier. Si bien que je ne pouvais, pouvais m'y intéressais mais, un peu... pas de façon... j'étais pas totalement intégrée dans la mesure où... alors, je travaillais beaucoup à La Défense, à Neuilly. Donc, montant de transport était important et la charge de travail. Donc, mais j'avoue que, dès que j'ai été à la retraite, je me suis un peu plus investie dans le quartier. Et je suis membre de conseil syndical de ma copropriété.

- Vous êtes le membre de l'AFUL aussi ?

B : Oui, membre de l'AFUL, comme notre bailleur.

G : Il y a... l'AFUL..., je veux le dire, je coirs que vous avez une réunion avant. Vous avez vu Mme Ollivier. Donc, le quartier est constitué de... bâtiments appartenant à des bailleurs sociaux, Logirep, OPHM et un qui s'appelle I3F. Et les autres, c'est trois copropriétés. Donc, moi, je suis sur Horizon 90, il y a Clos de Montreuil, il y en a une autre qui s'appelle Résidence La Noue. Et... inutile de dire que nous n'avons pas toujours les mêmes... pour que Anne-Marie me contredise, on a pas toujours les mêmes intérêts. C'est-à-dire qu'on veut tous vivre... sur le... ensemble entre guillemet.

B : En fait, les gens... au fur et à mesures, vont se replier sur mêmes et faire ce qu'on appelle la résidentialisation.
G : Ce que la..., pour instant... vous avez visité un peu le quartier ? **- Non, pas encore mais...**
G : Si vous voulez, on peut vous montrer... mais si non, euh...
B : Oui, c'est incompréhensible avec l'histoire de dalle, d'accès.... C'est vrai qu'il faut le voir pour le croire...

- D'accord. Merci beaucoup, tout à l'heure...

G : C'est ça parce que... si non... Donc, le projet du PRUS prévoit la résidentialisation des immeubles. Ça veut dire que, ici, l'ESPA, Logirep sera fermé. Les copropriétés seront fermées, voilà. Et puis l'OPHM sera fermée aussi. Alors que c'est un projet qui avait été prévu... ah... utopiquement parce que s'il y avait peut-être un peu d'utopie dans l'histoire pour avoir des espaces libres auxquelles, dans lesquelles, tout le monde pouvait euh...
B : Conviviaux... Les espaces partagés.
G : Voilà, euh... Il y a une chose qu'on a, tout veut dire. C'est que l'AFUL était également sur le territoire de Bagnolet. Vous le saviez ça ? Ce qui nous arrange pas du tout. Bon, enfin, voilà donc, la situation. Et le PRUS... pour qu'il puisse être mis en place, il fallait qu'on ait des subventions. La subvention, la première, on l'a eu en 2006.

- C'est une subvention de région ou...

G : d'Etat mais pas le conseil général. Bah... je me rappelle plus ça. Voyez, il y a des choses, faudrait vous vous demander bien à Claire Ollivier. Qu'elle vous complète parce que... euh... qui a participé mais enfin, c'était pas grande chose... je crois que c'était neuf cent milles euros. Et donc, euh... c'est vraiment insuffisant.
B : Grâce à l'ANRU I, on est monté à deux mille...
G : Voilà, donc... ça c'est le premier projet d'ANRU qui n'en est pas vraiment parce que le vrai projet ANRU, tout ça vous faites corriger..., c'est Bagnolet. Parce que... il y a des réhabilitations d'immeubles complets.
B : Avec des destructions parce que l'ANRU était conditionné à des destructions de bâtiments et des reconstructions d'autre. C'était la condition que l'État posait. Donc, à Bagnolet, ils ont eu deux bâtiments qu'ils ont fait détruire et en échange, il y a eu... pour le moment, une seule construction-transformation, je dirais, et... Bah... ils sont restés là pour le moment parce que...
G : Il y en a une autre qui commence bientôt. C'est le bâtiment 5 qui est à côté. On va vous le montrer. Dans le cas, résident, c'était copropriété, avant, c'était des logements mais privés. L'organisme qui est

loué a vendu par appartement. Bah... ils sont retirés. Maintenant, c'est... cette heure qui a du mal à vivre parce que... il y a pas beaucoup d'argents, il y a... ce qu'on trouve beaucoup moins ici des appartements dans la mesure où c'est... ici, c'est locataire, c'est des... appartements qui sont surchargés... on peut dire...

B : surpeuplés...

G : Donc, pour vous dire que... le côté Bagnolet quant... quand même beaucoup, j'en ai eu encore la preuve hier...

B : Avec les ateliers clandestins, avec des... des conditions de travail pour ces personnes très désastreuses et avec une majorité de population chinoise qui refuse aussi certaines réhabilitations par rapport à leur logement. C'est vrai qu'en face de chez moi, c'est une véritable catastrophe.

G : Puisqu'ils ont pas d'argent.

B : Et ils ne veulent pas payer. Et par contre, la grande tour que vous avez dû percevoir là... trente... est complètement réhabilitée, sauf l'incident du mois de janvier où l'antenne est tombée dans le bâtiment... éventré... toujours en état parce que... je pense qu'ils doivent y avoir des batailles d'expert et de machin et d'assurance. Donc, alors, c'était côté, bien sûr, qui était terminé, qui a pris les catastrophes...

- C'était juste décembre dernier ça ?

B : C'est en janvier, février.... il y a eu une tempête mais moindre que celle de 1999. Mais il y a... alors, on a pensé ... c'est peut-être les travaux qui avaient dû déceler peut-être plus ou moins l'antenne. Et c'est la grande antenne laissée faire qui est tombée dans le bâtiment. Il y a eu treize logements évacués. On le voit encore les stigmates, ça était très impressionnant, très médiatisé. C'était explosion...

G : Donc, on pensait que c'était... ah... le 11 septembre.

B : Ah, oui. Il y a quand même des traumatismes qui restent et donc, là... pendant 48 heures, les bus ne circulaient plus... même plus que ça, c'est plus que 48 heures. Et ils ont été obligés de faire venir un engin spécial d'Allemagne pour pouvoir... démanteler l'antenne. Mais, auparavant, il y avait les pompiers en rappel qui essayaient d'immobiliser l'antenne parce que, avec le vent, elle continuait de ballotter et ne tenait plus que par les filins. Et donc, ça était quelque chose de très impatientante.

G : Il y a encore l'antenne sur le toit. Pour Bagnolet, c'était problème de l'ambiance. C'est... cette aire de l'AFUL et de la ville, moi, je vais... c'est senti mangé qui réserve un p'tit peu différemment par rapport à cette AFUL.

Pour revenir nous, on est... je pense que... s'il y avait pas le problème de Bagnolet, l'AFUL pourrait être dissoute facilement. C'est très compliqué. Les AFUL, j'sais pas si vous avez eu l'occasion de

l'étudier ... (elles parlent en même temps) juridique, très compliqué, euh... suffisamment que pour tout démanteler... soit assez difficile.
B : Débit juridique, donc, voilà... c'est un peu compliqué.
G : Ce que vous vouliez savoir comment les habitants réagissaient par rapport à cette AFUL ?

- Oui.

B : Alors, au départ, c'est que... quand... ça c'est construit, les immeubles, aussi bien chez les copropriétaires que chez les bailleurs, on avait une place de parking attribuée dans ces parkings souterrains. Et puis, bon, les choses et dans ce cas, elles sont la société se dégradant, les parkings se sont dégradés aussi parce qu'on a eu aussi des dirigeants qui étaient pas tout à fait à la pointe et pas très... disant honnêtes pour le dire. Et les insécurités se sont perpétuées. Et nous, on payait des charges, aussi bien les copropriétaires que les locataires, énormes. Et euh... au bout d'un certain temps comme il y avait des infiltrations de l'insécurité, rien était aux normes, bon bref. C'est surtout... donc la vie des copropriétaires et puis... il y avait même pas de bureau, à l'époque, de l'AFUL. Tu te souviens bien (pour Mme Le Gall). Il y a un bureau qui s'est quand même constitué à la municipalité précédente.
G : Ah oui, le bureau de l'AFUL est... existant...
B : Existant mais... les différents financeurs n'étaient pas invités aux réunions. Et donc, il a été...
G : Sauf l'assemblée générale.
B : Voilà, sauf l'AG. Et il a été... auxquelles nous, les locataires, on avait pas le droit d'y aller, comme toujours. Nous, on est toujours la dernière roue de carrosse. On est bon pour payer mais c'est tout. On est pas concerté. Et donc, là-dessus, il a été décidé de... qu'il fallait refaire absolument ces parkings mais ça coûtait tellement, tellement cher. Que... il y a eu la révolte des copropriétaires et puis leurs avis ne sont sortis pas non plus. Et il a été décidé de euh... dissoudre cette AFUL parce que tout le monde râlait après. Et puis, voilà, ça fait des années, ça dure, ça va faire au moins huit ans maintenant.
G : Ah, bah... depuis... moi, je sais que... oui, oui, mais, c'était Planchards qui sont occupés et à l'époque... avant 2008. Euh... il y avait... c'était rendu compte quand même parce que, moi, j'ai assisté aux réunions. Et que... il était difficile de... qu'il y avait un problème juridique qui était important. Et la municipalité suivante a cru aussi sachant parce que c'était aussi un enjeu électoral, que... il y avait le problème, c'était promis de le régler. Bah... elle l'a fait comme les précédentes. On en est là-dessus, c'est pas défaut de volonté. C'est euh... est se mettre d'accord et surtout d'avoir de l'argent. Hein... parce que ce qu'il faut dire... c'est que... moi, je l'entendais par les copropriétaires, peut-être toutes les personnes, C'est que l'AFUL, association foncière urbaine libre, sur ses propres cotisations, ses propres fonds ne pouvaient pas financer, ne peuvent pas financer un projet de rénovation de cette taille, c'est impossible.

B : Vous allez voir c'est immense, c'est immense. C'est pas possible.

G : Donc, automatiquement, il faut de l'argent extérieur parce que, si non, c'est pas possible. Et pour que ce PRUS soit validé, il faut que l'AFUL cède ses espaces vers l'extérieur, si vous voulez ah..., à la ville. Parce que, pour l'instant, l'entretien de ses espaces extérieurs appartient à l'AFUL. Et un raisonnement que peuvent tenir aussi les locataires, c'est qu'en fait, on paie une taxe d'habitation deux fois, une fois pour notre appartement et puis l'autre fois, parce que euh... comment, on paie aussi une taxe pour les parkings... qui ne sont pas loués chers. Il faut aussi le reconnaître quand même.

B : C'était social à l'époque. Mais, ce qu'il faut dire, c'est que la rétrocession de tous ces terrains. Euh... dépend donc de... ou des bailleurs ou des copropriétaires. Et euh... là, il y a aussi des gros soucis de répartition parce que, bien que, nous, on paie la taxe d'habitation, la location, l'entretien... bah tout, nous ne sommes pas euh... Logirep n'est pas propriétaire d'aucun parking. C'est bien que, quand tous les parkings vont être rétrocédés soit aux copropriétaires soit à l'OPHM de ville, nous, Logirep, on a aucun parking. Maintenant, mais au départ, il ne voulait rien savoir, Logirep. Et devant la mobilisation quand même de l'amicale des locataires, Logirep a décidé de reprendre en main des parkings qui se trouvent sous le parking de Mme Le Gall. Il y a que 26 places où on est 400 habitants, 420 habitants de Logirep... 400 logements de Logirep. Donc, va se poser quand même le problème du stationnement parce que les rues, j'sais pas si vous avez le temps de jeter un œil, c'est ingarable, les rues parce qu'il y en a partout, il y a même des gens qui se garent sur les pelouses, il y a des gens qui se garent... où il y a les plantes et arbres le long de terre, enfin bon, on peut plus circuler. Donc, il va y avoir un gros souci. Et entre les bailleurs et les copropriétaires, ce n'est pas toujours tout rose parce que, nous, Logirep propose des... des terrains d'accès que les propriétaires refusent, fin bon, c'est pas encore fait. Et nous, là-dedans, de toute façon, locataires, on a pas notre mot à dire, on est même pas invité aux arpentages... rien du tout.

G : Non, non, non.

B : Si. Je te dirai quelque chose après. Voilà, donc... on est vraiment la dernière roue de carrosse. Nous, on sait parce que ça va nous coûter, on ne sait parce qu'on va devenir. C'est le... vide absolu. En plus, Logirep est un bailleur, il faut le dire, qui est pas particulièrement non plus social. Euh... plutôt une entreprise est... c'est... Et donc, voilà, ça pose beaucoup, beaucoup de problèmes. Alors que les locataires ont été à toutes les réunions de concertation que les différentes municipalités ont organisées, on s'est payé des heures et des heures de concertation euh... sur l'aménagement de la cité..., la dernière chose... ils voulaient faire un passage traversant, je pense que ça va se faire, euh... pour traverser la cité, il y aura plus de barrière. Alors, quand on voit les soucis et les incivilités que... qu'il y a sur ce quartier, on a pas fini à mon avis.

G : Pour l'instant, c'est fermé la nuit. Voilà, quand, donc, le projet pour que ce soit circulant d'un bout à l'autre, c'est de l'ouvrir 24 sur 24. Donc, on est pas habitué à ça parce que c'est vrai que, bon,

les gens rouspètent mais il y a quand même des jeunes avec les motos et tout ça. On va alors faire une belle piste.

B : Même les voitures... Il faut se dire que, au départ, cette cité était ouverte. Et il y a eu la pose de barrière à cause de deux accidents mortels. C'est pour vous dire que ça a pas été fait comme ça pour... faire joli. Et là, on va revenir à la case départ. On va ouvrir la cité soit disant pour la désenclaver alors que j'estime qu'elle est pas du tout enclavée. Bon, ça c'est notre avis personnel. Donc, comme ils veulent faire aboutir ce projet et bah... on a eu... je ne sais combien d'études qui nous ont coûté très chers, quasiment toute la... l'enveloppe de l'ANRU, qui est passé dans les études de faisabilité. Et... au fur et à mesures... oui, donc, la ville, aussi pour avoir un peu plus d'argents, avait décidé de vendre les terrains... quelques terrains, encore libres sur la cité pour construire. Et nous aussi, on opposait violemment mais vraiment il est dit... « hors de question, il n'était préféré des chaînes humaines euh... pour refuser des nouvelles constructions sur ce quartier. On a dit, c'était complétement démentiel. On est déjà 7000 habitants. Et soi-disant, on va désenclaver la cité alors qu'on va refermer les seuls espaces qui sont aérés en faisant des bâtiments. Je dis alors, « là, vous êtes complétement incohérents ». Et donc, pour le moment, on a eu gain de cause.

- C'était la ville qui a proposé une construction ?

G : Oui, parce que... il n'y a pas ces argents financés. Même, la ville a voté... un budget de 2 millions 3 (cent milles), en plus de la subvention ANRU. Ça c'est Claire Ollivier vous précisera tout ça. Mais, encore..., il faut encore de l'argent. Donc, pour en avoir, il y a un parking qui est déjà affecté, c'est le...

B : EG2... qui va être détruit en partie

G : Voilà. Et on veut... on veut mettre une fourrière à la place. Alors, c'était le projet de la municipalité précédente. Moi, la fourrière, j'sais pas, ça me disait rien. Même si c'est pas proximité de chez moi, mais un fourrière ça fonctionne normalement 24 heure sur 24 heure. Et apparemment, la préfecture n'a pas donné l'autorisation fouriériste de... de s'installer. Il y a aussi des problèmes de hauteur parce que... les parkings ne sont pas hauts. Donc, on peut amener que des voitures de tourisme normales. Mais quand, des fois, c'est des camionnettes qui sortent, qui amènent à la fourrière, donc, il y a pas la place. Et donc, quand même, les habitants, ils auront euh... surtout que c'est dans un coin, il y a une société qui s'appelle Macocco qui est sur Bagnolet mais un transformateur des produits variés. Voilà, donc, il y a beaucoup de camions. Il y a un autre, c'est un ... (nom d'une autre société) de matériaux de construction, il y a également beaucoup de... voilà.

B : Il y a un déménageur aussi.

G : Oui, oui. Si, en plus, ils ont la fourrière, alors, paraît-il... mais ça nous a pas encore dit. Il voit quelque chose un peu plus digne.

B : Ça veut dire quoi ?

G : Bah... enfin, j'en sais rien... Et c'est... parce que tous les parkings sont occupés par les locataires de Logirep qui ne... qui, jusqu'à présent, n'avaient pas, eux, parkings dédiés, par les locataires de l'OPHM et les habitants des copropriétés. Voilà, donc, automatiquement, les gens qui sont chez Logirep, il y a pas que 26 propriétaires de voiture pour 26 places de parking. Donc, il faudra qu'ils aillent ailleurs. Donc, il faudra que ce soit géré apparemment par l'OPHM qui est le plus gros bailleur. Alors là, et c'est de là où on peut se dire, ça c'est une question qui se pose. Mais que ne veut pas en tant que, par exemple, copropriétaires, le bureau de l'AFUL a quand même un peu un intérêt pour gérer les parkings, voilà... parce que j'sais pas qui le gérera, voilà bon. Là, il y a... il sera un plan d'organisation, il y a encore... beaucoup de choses. Mais ce qu'il y a, c'est que... Anne-Marie vous donnera l'avis des locataires, les copro. dans l'ensemble veulent partir, veulent quitter cette AFUL parce que les estime que ça leur coûte beaucoup trop cher. Mais rien ne dit, « là bon, on n'a pas encore fait la calcule ». N'importe comment, c'est des sommes qu'on aura toujours à payer parce que la taxe aux fonciers. On l'aura, il y aura... euh... chacun aura son p'tit espace vert à entretenir. Donc, il faudra... en plus et on aura les parkings en plus. Donc, ce qu'il se dit, par exemple, dans les copropriétés, néanmoins on sera chez nous et on fera ce qu'on voudra. On va, on vous donnera de l'argent, on réhabilite... mais sous-contrôle parce que je pense pas que la ville peut donner comme ça de l'argent et puis que... on est pas de compte à rente, parce que ce sera normal d'ailleurs... parce que... voilà. Donc, on en est là et... bah, ce sera mieux quand on soit chez soi. Donc, il y a un sentiment aussi de repliement... que, moi, je ne perçoive pas. Mais je sais que je suis un peu minoritaire. Donc, cet avis-là ne... les gens, ils voient être enfermés. Voilà.

B : On est loin de vivre ensemble.

G : Oui, voilà. Alors, même pour un moment, notre copropriété euh... ils voulaient mettre des grilles partout. Bien avant qu'on est... avancé dans le projet AFUL. Il doit y aller à entourer en grilles. C'est des... c'est absolument de la folie.

- Pour la résidentialisation, tous sont fermés en grille.

G : Oui. Alors, tout ça parce qu'il y a des délinquances pour eux aussi... Cette délinquance, elle existe, elle est bien embêtante pour ceux qui subissent les conséquences. Mais c'est pas tous les gens affrontent les jeunes du coin qui le sont, délinquants. Mais suffit quoi, combien ? Une vingtaine ?

B : Bonne trentaine en ce moment.

G : Trentaine, voilà

B : Sur 7 000 habitants, ça fait quand même pas beaucoup. Mais ça suffit pour pourrir... pour pourrir la vie des habitants, quoi. Les nuits sont pas tristes en ce moment.

G : Ici ?

B : Les habitants ont une patience. Mais une patience dont vous avez pas idée parce que... il y en a plus..., d'ailleurs. On avait fait une pétition quartier l'année dernière qu'on avait envoyé au préfet, bah, tout le monde parce que... des personnes m'avaient dit, « si j'ai infusé, je leur tire dessus avant qu'on arrive un drame pareil ». On avait quand même alerté parce qu'on avait des motos qui tournaient jour et nuit tout autour... ben bon, bref. Et là, il y avait eu quand même une intervention des forces de police pour supprimer les motos et ils avaient été relativement calmes pendant un bon moment.
G : Donc, moi, chez moi, il y a des gens... bon beaucoup, bah... ils veulent quitter l'AFUL. Des fois, parce qu'ils ont entendu parler depuis si longtemps. Ils croient que ce... ce, le paradis mais dans certain cas, ils comprennent pas exactement de quoi il s'agit parce que c'est très compliqué. Même... moi, des fois, j'ai nagé, pourtant je participe à... ce bureau... AFUL mais... parce que la situation est souvent changeante. Mais les copropriétés, notamment ce qui s'appelle Le Clos de Montreuil et la mienne l'Horizon 90, les gens veulent absolument partir, de quitter l'AFUL. Et en plus, nous, on a fait, nous a fait payer au départ, ce qu'on appelle un droit de jouissance... en franc à l'époque, et qui, en fait, ne nous a pas épargné d'avoir à payer location pour les parkings. Et si on prenait une autre charge, le parking revient, ce qu'il y a des études faites, de réhabilitation des parkings, c'est des sommes... beaucoup... trop important pour les gens. Parce que c'est des copropriétés mais ça veut pas dire que c'est des gens riches. Alors, donc, il y en a, qui peuvent pas payer. Donc, c'est pour ça, qui a une somme à louer, votait pour, justement, que des travaux puissent se faire. Et les copropriétés auront tant euros à payer, bon je veux pas vous dire combien parce que c'est pas..., bon... qui était estimé euh... acceptable. Mais c'est pas encore fait. Et si on veut bénéficier de la subvention ANRU, c'est, voilà, pour Logirep et l'OPHM. Il faut que tout soit réglé.

- La ville a déposé la candidature...

G : Bah... oui. Mais pour dire aussi quant à la part pour les habitants, euh... Anne-Marie dit qu'il y a eu beaucoup de mobilisations. Moi, je... j'suis pas totalement du même avis qu'elle. Anne-Marie, c'est la présidente de l'amicale des locataires. Elle est très très active. Donc, les gens même la suivent. Mais, ailleurs, il n'y a pas d'amicale des locataires.

- Comme l'OPHM ?

B : A l'OPHM, on a essayé de mobiliser les locataires par voie d'affiche tout ça pour les prévenir de ce qui se passait sur le quartier. On a eu 4 personnes sur 3 000 habitants. Ils ne se mobilisent absolument pas, eux, à l'OPHM. Et c'est vrais que, même si... il y a pas eu beaucoup de monde qui... On était quand même bonne dizaine, aller aux réunions de concertation. Mais comme je fais une permanence tous les mois, je donne toutes les informations tous les mois comme j'en ai. Ça soit de

Logirep, ça soit du quartier, je leur donne des informations régulières. Donc, parce que, moi, j'ai des personnes âgées et ils ne sortent pas dans le quartier à partir de 6 heures. Ils sortent plus chez elles.
G : Bah, même les gens invalides. Parce que, malheureusement, il y a une école... il y a eu des réunions de concertation. On peut pas dire qu'on a pas eu. Ah... bah... c'était beaucoup qui venaient d'ici, bah... de bailleur Logirep et des copropriétés. Et les autres... personne, personne.
B : L'OPHM, il y en avait pas.
G : Donc, voyez l'implication des habitants, alors, ce qu'il y a, c'est que les temps changeaient parce que, moi, je ne sais qu'au début, il y avait des amicales des locataires qui étaient actives. Les gens ont vieilli. Plus de personne n'a voulu prendre le... le relais parce que c'est une tache trop... importante.

- Il y en avait...

G : Il y en a eu, bien sûr. Oui, oui.
B : Il y en a une mais qui ont été démobilisés assez rapidement quand même... Non, t'était pas là ? Si. Il y avait une dame qui était venue nous trouver pour monter son amicale, Place ...(nom de place). Tu te souviens ? Une dame un peu forte qui lui avait... Et puis, après, elle a laissé tomber. Il y avait dans la tour-là Eugénie Cotton, il y avait Mr Smalza qui avait monté une amicale. Il a laissé tomber aussi. Enfin, donc, au square Jean Pierre Timbaud, il y en a pas eu. Au square Jean Zay, il y en a pas eu. Donc... à la tour TH2, il en a pas eu. Donc, voilà, les gens sont très très peu mobilisés.
G : Il y en a...
B : Où, à TH2 ?
G : Oui, oui.
B : Ah oui, c'est vrai avec... Oui, oui. Avec Labou, oui, oui. C'est vrai.
G : Est-ce qu'il y a, c'est que, quand ces personnes, pour cause de retraite, sont partis... bah... en province, qu'ils avaient une petite maison, personne ...
B : Oui, c'est vrai. J'y avait oublié Mr Labou.
G : Donc, on peut pas dire qu'il a un intérêt. Et moi, je pense... Ben, bon, ça c'est peut-être... c'est très compliqué. Parce que les gens vont dire, « ah... ah, oui, l'entends qu'on nous dit qu'il faut ah... supprimer l'AFUL mais ça veut pas que ça passe par des documents, chez notaire et tout ça ». Leur est en train de faire mettre au point le protocole d'accord parce que, pour la dissolution, il faut qu'on soit tous bien d'accord sur les conditions de cette dissolution. Bah... il faut vous dire que... on a des allers-retours. Et la complication, c'est qu'au bout de moment, on n'est pas juriste. Non mais... le projet avait bien... c'était re-développé sous la municipalité précédente et l'actuelle le continue. Donc, ça... c'est quelques choses de rassurante dans la mesure où on veut que cette AFUL disparaissent. Moi, personnellement, elle me gênait pas mais tout ce que je reconnais que, si on fait pas de travaux, aussi on..., on passe pas les espaces extérieurs à la ville. On y arrivera jamais.

B : Et les aménagements, avec.
G : Voilà, pour que les parkings soient réhabilités, et... je sais pas ce que... ça c'est jamais évoqué, comment l'Office publique de HLM va financer tout ça. Ils ont peut-être des frais euh...
B : On allait baisser le taux de livrer pour construire des logements sociaux, alors. Tout va bien.

- A votre avis, pourquoi ils ont pas beaucoup mobilisé comme ici et les copropriétaires ?

B : J'ai pas de réponse.
G : Moi, j'en ai une mais... Anne-Marie bah... qui est plus en courant que moi. Je pense qu'il y a eu un changement sociologique.
B : Exacte.

- C'est-à-dire ?

G : par rapport au début.
B : La mixité n'existe plus chez nous.
G : Il y a moins de mixité. Voilà, donc, au début, pour penser que, dans ces tours qu'il sont là-bas, les gens étaient très très contents d'avoir... les appartements sont correctes. Voilà, donc, ils étaient contents, ils venaient... une population de... rapatriés d'Algérie, donc, à la suite de la guerre d'Algérie. Il y beaucoup de gens qu'il a fallu euh... loger. Donc, ça... c'était un moyen et puis il y avait aussi 1% patronal qui existe toujours, ça fonctionne ici. Le 1% patronal et puis il y avait... comment...
B : Un comptait en ville et un comptait ... préfectoraux.
G : L'attribution de logement, c'est un tiers préfecture, un tiers bailleur et un tiers ville. Et le problème, souvent, c'est un tiers préfecture parce que... il loge des gens qui sont en très grande difficulté. Donc, il y a eu ça, il y avait aussi autour de Paris, vous savez que... maintenant, voit plus comme ça, mais dans les... avant les années 64 et 65, il y avait encore des bidonvilles. Moi qui ai habité dans le 20ème arrondissement, ce qui est maintenant à la place de périphériques, c'était aussi les fortifications. C'était avec les cabanes tout ça. Donc, les gens étaient contents. Là, c'est une anecdote mais je connais un monsieur qui est euh... origine polonaise, qui était du nord. Il était mineur. Et en France, donc, c'est une période difficile où les mines fermaient. Et lui, mineur du nord allait travailler à frange Belgique, au filet de mines belgiques. Et puis les mines de Belgique fermaient. Il se retrouvait sans rien. Il avait un copain qui était à Montreuil et qui lui avait dit, « bon, bah... cité de sans travail... il était tel monsieur... tu l'as peut-être connu, toi, Alfonso... bah, qui était le gardien de la tour HLM 2, TH 2. Et nous a l'occasion de déjeuner... enfin avec d'autres et là, il était là. Et nous a raconté le bonheur... qu'il a eu quand il est venu dans ce logement. On vivrait à plusieurs dans... deux pièces... voilà. Mais... c'était le paradis alors maintenant on crache dessus parce que, effectivement,

peut pas demander aux gens d'avoir la mémoire pour des choses qu'ils n'ont pas connues. Moi qui s'y sois intéressée. Donc, et là, maintenant, il y a un problème, à mon avis, sociologique et les gens, qu'est-ce ils ont, Anne-Marie pourrait peut-être le dire. Ils sont contents déjà d'être logés parce que la difficulté alors actuelle, c'est quand même trouver un logement dans des conditions correctes. Donc, la peur de... de perdre des choses comme ça... up..., plus de la ville, plus de... les entreprises se sont désorganisées... bah... J'sais pas avant, il y avait beaucoup de... il y avait aussi des gens qui avaient une expérience syndicale. On était encore dans une mentalité d'après-guerre.

B : Citoyenne.

G : Voilà, c'est ça. Bon, après, bah... Donc, c'est plus les mêmes.

B : Ils n'acceptent pas les règles en plus.

G : Voilà, donc, c'est Anne-Marie qui peut plus témoigner avec moi. Donc, ce fameux square Jean Pierre Timbaud sur lequel...

B : Toutes les nuisances

G : Il y a les gens... il y a personne pour s'occuper... Ben, moi, si j'avoue que je comprend pas, on fait... ces familles-là, est-ce qu'il y a des assistances sociales pour s'occuper d'elles.

B : Mais non, on a une pénurie d'assistance sociale. Ça fait 15 ans qu'on se bat pour un centre social sur le quartier qu'on arrive pas à voir. Chaque réunion, je remets ça, encore, je rencontrai la CAF lundi après-midi à l'antenne. Mais euh... c'est terrible. Est-ce qu'il y a, c'est que les... les gens qui pouvaient encore équilibrer dans les immeubles parce que... ils étaient de classe moyenne et bien, et aucun désir, c'est de partir. Moi, j'ai le cas d'une... une amie qui a habité en face, qui travaillait, au Fort de Rosny, à la gendarmerie. La première des choses qu'elle a faites quant à l'AFUL, c'est de partir à la demande de son changement. Donc, toutes les personnes disant... je veux pas être péjorative en disant d'un niveau intellectuel, un p'tit peu.... moyen quoi, bah, bon, qui s'investit, qui comprend les choses, etc. Résultat des choses... bah, on est en train de ghettoïser. Et au square Jean Pierre Timbaud, on a une majorité, mais vraiment une grosse majorité de familles africaines et qui... ne vivent pas comme nous, il faut le dire, et les filles qui ont... 18, 20 ans. Elles se battent, elles se battent, les filles d'en face se battent avec les nôtres ici. Les gendarmeries, les flics sont obligés d'intervenir. Ils sont d'une méchant... et arrogance. Moi, j'étais obligée d'avoir pendant trois mois, trois mois, j'ai les médiateurs de la ville de Montreuil qui nous ont accompagné. Parce que... une de ces familles menaçaient de me tuer. Et en plus, sans raison valable, sans raison valable, je revenais avec la petite...

G : Il faut dire que Anne-Marie ce qu'on... elle s'occupe du soutien scolaire du quartier.

B : J'aide les enfants à faire les devoirs avec d'autres bénévoles. Donc, les p'tits préparateurs de six ans, en plus, suite à nos projets, à nos investissements, etc. On doit l'initiation musicale lundi soir en partenariat avec l'instrumentarium qui est une instance de la ville mais qui permet aux enfants d'avoir des initiations musicales, de se valoriser autrement que par l'école qui sont plus ou moins en échec. Et ce jour-là, on arrivait, il était 19 heures à la place de 18 heure 45. Et la mère de cette gamine, ça on

était déjà pris aux bénévoles qui étaient encore sur place. Disant, j'sais pas quoi, elle insultait, etc. Et puis, il y avait une de mes bénévoles qui était au, devant moi pour m'expliquer que le... il y avait une personne qui bouge à un scandale dans le local de la maison de quartier. Donc, je suis arrivé avec la petite ah... discuteur. On était tranquille. Et là, elle m'a fait un scandale en disant, « mais écoutez, on était des bénévoles par les correctement, etc. Oui, font partie pour... pour les autres, etc. ». Elle m'a foncé, tue, on m'a protégé.

G : C'est pas général.

B : Oui, mais c'est une famille de malade. C'est pas la première fois qu'elles se battent dans ces familles-là. Euh... ils se sont déjà battus avec... donc, avec... moi, bah, plus ou moins avec moi, avec, donc, une famille d'ici. Elle s'est battue avec la voisine dessus, bon. C'est des gens qui sont malades et qui ont rapport à la société qui, complétement, a eu le sang. Et donc, à force de ghetto, de mettre ensemble des populations en difficulté... ah... j'en ai marre de trouver des vrais textes et aussi des raisons. Mais bon, des personnes en difficulté, on arrive maintenant, et ça fait pas de maintenant, ça fait déjà... au moins 10 ans que j'ai alerté parce que je voyais la... la population du quartier changer. En plus, en tant qu'enseignante et directrice d'école, je voyais bien que ça changeait, la population. Et je voyais des personnes en grande difficulté. Et quand on rassemble des gens en grande difficulté, bah... à un moment, ça explose.

- C'était quand... le commencement du changement des...

B : Du changement de populations ? C'était du temps de Jean Mani, déjà. Puisqu'il m'avait dit... fait, j'ai été encore conseiller... Ah, oui, j'ai été conseiller municipal aussi. Et Jean Mani qui était le maire adjoint du quartier m'avait même dit, « bah... t'as fait une enquête auprès des bailleurs ». J'ai dit, « m'attends... de quel droit, moi, je suis pas représentative de, de la mairie, quand même, même si j'suis conseiller municipal ». Donc, Jean Mani qu'a... ça fait... il y a eu 4 ans Voynet et il y a eu 4 ans l'autre mandat habitant... une dizaine d'années. Ça fait une dizaine d'années que la population a commencé à changer. Voilà, c'est un vrai problème.

- Vous avez dit tout à l'heure des personnes de classe moyenne...

B : Ils s'en vont.

G : Tendance à vouloir partir.

- Voilà, ça aussi depuis dizaine d'années...

B : Oui, mais ça s'accélère.

G : Ce qu'il y a, c'est qu'avant, les gens partaient. On était dans une période. Bah, on dit les Trente Glorieuses, bon... j'ai pas exagéré trop avec ça. C'est-à-dire qu'ils s'achetaient. Il y avait la construction un peu partout. Ils voulaient quitter Montreuil. Bon, c'était une façon de... comment, de...
B : d'avoir un bien.
G : Voilà, d'avoir un bien tout ça. Et après, cela, maintenant, pour... beaucoup sont coincés parce qu'ils ont tous les moyens...
B : Ils sont venus d'ailleurs.
G : Voilà.
B : Moi, j'ai trois exemples où c'était des familles qui étaient partis, bénéficiées justement de frais de construction qui était très très avantageux, qui était en Seine-et-Marne et qui ont pleuré misère pour revenir dans le logement social parce qu'ils ne pouvaient plus payer. Ah... j'ai un exemple ici, j'en ai un à... Lénine, j'en ai un autre à Berthie Albrecht. Les gens sont revenus dans le logement social parce qu'ils pouvaient plus payer.
G : Non, ce qu'il y a, c'est qu'avant, ça tournait. Si bien qu'il y a un ami qui partait, c'était des gens à peu près, des fois, la même condition... bah, qui revenaient... face à s'équilibrer. Et maintenant, ça bloque.
B : Les logements RATP étaient réattribués à quelqu'un de RATP. Ah... logements de la poste étaient réaffectés à quelqu'un de la poste, voilà. C'était comme ça. Mais même, maintenant, les gens de la RATP ou de la poste ou... les infirmiers par exemple, les gens refusent de venir dans ce quartier. Même s'ils ont besoin de l'appartement, il y a des gens qui refusent parce que, quand ils voient l'environnement, ils veulent plus.
G : Dans ce qui est... moi, je trouve mais là, Anne-Marie le vit autrement, moi que c'est un peu à juste.
B : De quoi ? De dire que... oui.
G : Parce que, quand... oui, quand même, quand on voit...
(Elles parlent en même temps...)
G : Là, c'est bien le problème. Quand... quand ils vont résidentialiser, je sais pas comment, parce que... et bien, ils vont être... tous sont fermés là comme des Saints-Oiseaux. Pour moi, ça me paraît avérant... fin bon. Et surtout que là, en plus, on a la maison de quartier, on a une ludothèque extraordinaire. Il y a beaucoup d'équipements sur le quartier. Il y a un théâtre pour les jeunes. On peut pas dire que... il y a des espaces verts quand on voit d'autres cités ailleurs. Pour vous dire que c'est pas la pire. Donc, quand même...
B : Oui, oui, franchement, quand on voit ailleurs, on a visité euh... d'autres cités quand on faisait le plan ANRU, etc. Euh... moi, je trouve que cet... cet ensemble de cette cité est extraordinairement verte et ouverte parce que on a deux grands parcs énormes qui sont... Il y a des terrains de... de sport et tout ça. Et bah... non, les jeunes restent là dans le square jouer au ballon alors que ça cassait les carreaux, ça cassait les... en brique qui sont... Ça casse tout. Je fais la police dans mon square et ailleurs. Alors

qu'ils ont des terrains de... partout de sport, le conseil de quartier a construit un multi-sport, là il y a encore un terrain de sport. Il y a deux comme parc. Ils ont des immensités pour jouer au ballon. Il y a un terrain de basket. Non, ils sont là dans le square, hurler comme des halls, a dérangé toutes les personnes âgées, les personnes malades..., les bébés qui dormaient tout. Et bah, non, ils me disent, « ma maman... (elle imite un bébé, donc, je peut pas comprendre, ndlr) là-bas », ah bah, j'ai dit, « tu diras à ta maman que, moi, je veux pas toujours là ». Il y a plein de choses.

G : Vous voyez, plus gros plans de réhabilitation qui va être mis en place. Il y a un volé, ça on parle peu, c'est difficile d'en parler. Moi, quand j'en parle dans ma copropriété, alors là, déjà qui me prenne pour... une allumée. C'est pas la peine. Je dis, il y a un volet... social. C'est-à-dire que... on peut faire tout...

B : S'il y a pas d'un accompagnement. De mon assistance du centre social et des éducateurs de rue et... voilà, des médiateurs... Moi, j'suis encore fâchée... il me dit, « alors, attendez... ». Elle me disait, « ah... il veut plus lancer un centre social de... Anne-Marie parce qu'elle pique une crise ».

G : Oui, parce qu'il y a... il y a un problème de place. Donc là, la maison de quartier, elle est insuffisante pour toutes les activités. Chaque fois qu'une activité, Anne-Marie, le soutien scolaire, il faut remettre des tables, il faut les enlever. Après, c'est le... service municipal de jeunesse qui vient, il faut mettre les tables de ping-pong. Après, c'est la danse, il faut que... pour qu'il soit rien. Enfin, donc, c'est vraiment... là, il y avait un sous-sol, qui a été incendiée.

B : Une conséquence de l'incendie du parking. C'est pas la sous-sol qui avait été incendiée mais le parking. Ça a été horrible ce jour-là.

G : Donc, vous voyez, là, il y a un bâtiment de la sécurité sociale...

- C'est fermé maintenant. J'ai vu tout à l'heure.

G : Voilà.

B : On veut le récupérer pour faire un centre social.

G : Mais, la sécurité sociale, elle aimerait bien peut-être construire plus...

B : Avoir plus de picaillons avec les gens de l'immobilier.

G : Et là, l'intérêt qu'il a... ce centre social... J'sais pas si... Bon, là, vous êtes sur le secteur de l'AFUL. Mais, partout, c'est pas l'AFUL. Il y a aussi du logement social... aux Clos-Français, c'est dans le même quartier. Et puis, il y a une espèce de foncier qui se fait au-delà de la rue Hoche où là on trouve plutôt des pavillons... voilà. Vous l'avez déjà remarqué. Là, on est dans un autre monde. C'est plus les... les mêmes gens. Et donc, on arrive pas, par exemple, le conseil de quartier, c'est exceptionnel, l'autre fois. Les gens qui habitent au-delà de cette rue Hoche, ils viennent pas. Parce que c'est pas leur problème.

B : Ils ont pas la même problématique...

- L'ambiance de... ambiance urbaine mais...

G : Oui, voilà, c'est ça. Bon, voilà, donc, ici, s'ils nous font quelques choses, on a pas encore l'argent. Et pour le financement, ça dépend également... de la vente de la reprise par Bagnolet d'un parking qui est sur Bagnolet... reprendre, l'acheter à l'AFUL pour ramener de l'argent pourra augmenter les travaux. Et ça dépend aussi... il y a un immeuble qui serait construit aussi à l'angle Jean Lolive et rue de La Noue pour avoir de l'argent, ce qui est quand même dans le projet... de construction d'immeuble, il y en a quand même un qui reste.
B : Sur le terrain de boule.
G : Voilà.
B : Les de l'OPHM ne sont pas au courant. Ça c'est le problème. On les a suffisamment invités aussi aux réunions de concertation. Mais là, ils vont avoir une méchante surprise parce que ça va leur boucher quand même l'espace-là.
G : Ce qu'il y a, c'est que les gens se rendent pas compte quel poids... bon. C'est comme les gens le voient, ils ont beaucoup de chances d'avoir autant d'espace d'entre les immeubles.
B : Oui, on n'a pas trop de vis-à-vis mais là, ça va changer...

- Peut-être, c'est mieux de... après monter un centre social, je pense que c'est mieux de... comment on peut dire, de communiquer avec les gens du quartier comme ça ?

G : Bah... le centre social... il est absolument indispensable...
B : Oui, parce que je vais à écrivain public aussi. Parce que... il manque... il y a pas de chose comme ça administrative où on peut aider les gens. Je vais aussi à voir une... personne qui devait expliquer aux femmes ce que c'était que leur est ça, comme... si elles y avaient droit, pas droit, etc. Et puis, leurs calendriers font que, et le mien puisque les cours DALF... parce que je vais des cours alphabétisation aussi... Et que... les cours s'arrêtent là fin juin. Donc, on n'a pas le temps de...
G : Personne ne reprend ça ?
B : C'est le service de ville hein ? Moi, maintenant... les femmes, elles sont pas contentes. Ça c'est sûr parce que, en plus, j'étais la seule à prendre les enfants avec les bébés. Tout Montreuil, j'étais la seule à prendre les femmes avec les bébés pour leur permettre de suivre les cours de français parce qu'elles sont exclues. Elles ont personne pour garder les bébés. Donc, elles sont exclues des cours. Donc, moi, depuis 8 ans, j'avais mis en place un partenariat avec l'instrumentarium, avec la ludothèque, avec le théâtre pour que ces femmes puissent bénéficier des cours de français. Et l'année prochaine, ça, je sais que la ville refuse les bébés. D'ailleurs, cet après-midi, il y a Florence et Fabien de l'instrumentarium qui rencontre le service pour dire mais ils ont rien compris aux projets. Alors, maintenant, qu'est-ce

que ça va devenir. Mais les femmes, elles sont dans l'angoisse quoi, parce que... on demande en plus de savoir si elles vont continuer l'année prochaine en disant, « ma tante est pas là... qui, c'est qui va garder les enfants, j'ai un bébé de deux mois quand même ».

G : Certaine solidarité entre elles, non ?

B : Bah... oui, mais... comme moi, elles font... le bébé est au sein...

G : Elles peuvent pas mettre euh... Bonne bain de La Noue...

B : Ah, non. Bonne bain de La Noue, on avait essayé de... de faire...

G : Il y a une halte-garderie aussi.

B : Et euh... il y a Catherine Bensse qui prend sa retraite cette année, normalement, qui devrait faire d'une multi-accueil. Tu vois, pour prendre un temps de ... des enfants... il y a la crèche. Mais qu'est-ce que ça va faire l'année prochaine, j'en sais rien. J'suis désolée. Mais les femmes, elles sont... dans les envies, quoi. (Elles se parlent de certains exemples)

- Est-ce qu'il y a beaucoup de ménages migrants avec les enfants ?

B : Oui. Surtout les africaines qui ont beaucoup d'enfants et j'ai des thaïlandaises... Elles l'ont que deux enfants... Et là, j'en ai deux... deux familles africaines de la rue de... Marennes de Villiers, qui sont dans des appartements insalubres. Donc, j'suis encore intervenue pour elles aussi. Enfin, bon, voilà.

G : On voyait que c'est...

B : Très riche, ce quartier. Très riche à tous les niveaux... sauf les sous. Dans la mixité... bah... dans la variété... comment dire, interculturelle, les choses comme ça. Mais on est riche dans les équipements. Malgré tout, on est riche au niveau associatif aussi. Bah... voilà, c'est tout, quoi.

- Ça fonctionne, mais...

B : Mais s'il y avait pas les associations, je pense qu'il y a longtemps que se répétait dans le quartier. Mais il y a quand même des associations qui sont... qui gênent quand même un peu..., Rue et cité, il y a SMJ, ... (elle dit tous les asso. du quartier). Bonne dizaine d'associations quand même qui maintiennent les choses. Il y a aussi salle de sportif aussi.

G : Donc, vous voyez que... et puis le conseil de quartier, quand même, c'était bonne initiative. C'est valable dans toutes les villes de France à partir de certains nombres d'habitants. Et bien... les gens... au début, il y avait quand même du monde. Maintenant, l'autre fois, c'était exceptionnel parce que on était 36 mais il y a aussi des gens de la mairie tout ça, puis la nouvelle municipalité... bon bah... il y a la... aussi le phénomène de curiosité. Mais les gens ne viennent pas.

- Juste après l'élection ?

G : Non... mais là, ils sont venus... oui, pour... je sais pas combien de temps ça dura. Mais d'une façon générale, on a été longtemps mais on se retrouvait qu'à 5. Parce que les gens, il y en a grandir. Bah... oui, l'AFUL, ça fait tellement longtemps qu'on nous en parle. Puis, rien ne se fait. Ils essaient pas de savoir pourquoi c'est aussi difficile de faire quelques choses.

- D'accord. On parle pas beaucoup de... ce projet de rénovation urbaine lors des conseil de quartier ?

G : Si, on parle comme ça. Non, on parle comme ça. On parle beaucoup de ça. Si bien que les habitants qui habitent le Clos de français, je vous montrerai où c'est. Et bien eux, ils estiment qu'on parle trop de La Noue. Donc, de leur faire comprendre, c'est pas le même problème.
Euh... par exemple, on avait l'occasion de visiter une réhabilitation de... Noisy-le-Grand. C'était aussi une AFUL. Mais l'AFUL ne s'occupait pas des espaces verts. Elle ne s'occupait que des parkings. Voilà, là aussi, il y avait une réhabilitation. Et j'ai visité à prendre. On nous a proposé une autre visite qui était une... ah... Villeneuve-la-Garenne. Et l'autre ah... Saint-Ouen. Et Villeneuve-la-Garenne, et il s'avère que c'était une AFUL, aussi mais sans compliquer, qui a été constituée seulement il y a 10 ans. Donc, quand on dit que le système de l'AFUL, c'est complétement dépassé. C'est pas vrai parce qu'il y a des cas où ça se justifie. Et là, nous, on dit que les problèmes s'ouvrent le parking, et bah, eux, ils ont creusé pour faire les parkings. Ce ne sont que des... c'est que des bailleurs sociaux. Donc, il y a pas la dualité, copropriété, logement social. Et là, c'est très réussi, Villeneuve-la-Garenne.
Là, c'est ça, faut faire la part entre les gens qui expriment leurs souffrances des fois, hein. Faut pas dire... l'autre côté-là, ceux qui habitent du côté de ce fameux square Jean Pierre Timbaud, bah... quand même pas simple de vivre là. Et puis euh... le membre de volonté, de vouloir faire quelque chose. Puis les gens ... une population qui a vieilli. Et les personnes âgées ont peur de sortir le soir parce que là, square Jean Pierre Timbaud, les éclairages sont pétés régulièrement.
B : Coupure de pied, comment ils font ? J'en sais rien.
G : Voilà. Alors, faut aller dans le noir, les gens, ils veulent pas.
B : Il faut dire que les chemins sont pas très carrossables non plus parce que la voirie, il y a des trous, pas possible... les personnes d'un certain âge veulent pas risquer, comme Evelline, elle s'est cassée la suite. Enfin, elle a une méchante entorse parce que... elle descendait pour aller au conseil de quartier dans les marches qui étaient vétustes... voilà. Il y a quand même des risques. Et les marches de parking..., moi, je vais prendre un morceau de béton sur la tête. Ah... oui, il est complétement en train de se fissurer de partout. Et avec les intempéries, tu vois, au fur et à mesures, t'as des blocs de béton qui tombent. On voit encore les... on voit maintenant les armatures de fer qui sont complétement

rouillées, d'ailleurs, les portes, elles ferment plus ou moins bien parce qu'en plus, il y a le terrain qu'ils travaillent. Il y a d'énormes travaux, c'est inimaginable des travaux qu'il y a à faire dans ces parkings. On n'a pas idée.

G : C'est pour ça que... c'était impossible parce que... les gens disent, « mais l'AFUL n'a strictement rien fait ». C'est pas avec les budgets qu'elle avait. Même si, pour nous, on trouve que c'est beaucoup trop cher, qu'on pouvait entreprendre les travaux, pareil, c'est impossible.

B : Je crois qu'il faut pas tout faire en même temps, il faut faire par tranche parce que, de toute façon, ils pourront jamais faire tout en même temps.

G : Moi, ce que je regrette, c'est que... par l'AFUL en tant que telle... est que le bureau de l'AFUL. Les gens, ils sont... que ce soit eux ou d'autres, ils se paraissent parce qu'ils ont aussi quelque part un rôle social. Parce qu'il y a une... par exemple, secrétaire... elle reçoit beaucoup les gens qui viennent pour parler, pour payer leurs places de parking, euh... voilà. Donc, et là, y aura plus rien. Quand j'suis, j'habite Paris euh... il y a rien non plus. C'est vrai, hein. On est habitué...

B : Il y a pas les mêmes problématiques non plus à Paris. Euh... il y a pas des grands ensembles...

G : Dans le 20ème. Et 18ème... C'est dur. Bon... En Corée, comment ça se passe... ?

- C'est tout à fait différent qu'ici, l'ambiance sociale. Il y a beaucoup de tours et de barres comme type de grands ensembles mais c'est tout à fait différent.

G : Les gens sont plus disciplinés, non ?

B : Oui, plus respectueux, aussi.

- En Corée du Sud, les appartements de grand tour sont très luxes. Et la surface est plus grande qu'ici. Je crois qu'il y a plein d'appartements qui ont la surface plus de 200 m^2.

G : Waouh... C'est logement social, ça.

- Non, non. Il y en a mais, vraiment pas beaucoup.

G : L'immigration aussi...

- Pas beaucoup, encore.

B : C'est une autre mentalité...

(Elles se parlent de leur ancienne voisine étrangère et de la langue française pour les étrangers)

- Enquêté nº 10

<u>Entretien 13</u> : avec l'enquêté n° 10, Habitant, membre du conseil citoyen, à son appartement, 7 allée Eugénie Cotton 93100 Montreuil.

Le jeudi 07 avril 2016, à 10h 30, durée 1 h 02 mn 29 s.

- D'abord, je vous remercie d'avoir accepté cet entretien. En fait, je suis doctorant en troisième année dans le département de géographie de l'université Cergy-Pontoise. En ce moment, je travaille sur la démarche participative dans le processus de la rénovation urbaine avec l'approche comparative entre la France et la Corée du Sud. Donc, j'ai choisi ce site-là, le quartier de la Noue, puis, sur lequel je travaille depuis deux ans. Et puis, j'ai déjà rencontré Mme Claire Olivier et Mr Dominique Madec de l'antenne. Et aussi, pour les habitants, Mme Anne-Marie Boyer et Mme Evelyne Le Gall. Voilà, ce que j'ai fait. Ben, est-ce que je peux commencer ?

Oui, bien sûr.

- D'abord, pouvez-vous vous présenter et parler de votre histoire dans ce quartier ?

Alors... J'habite le quartier depuis 1986. Ah... voilà. Vous voulez plusieurs positions que ça ?

- Donc, comme l'histoire de ..., depuis votre emménagement à ici et, après, certaines choses que vous avez travaillées...

Alors, je travaillais... j'ai travaillé, j'ai plusieurs postes dans mon activité... Alors, je suis en retrait... J'ai eu plusieurs postes. J'ai été directeur de l'équipement culturel. J'ai été directeur d'un centre à la fac à Reims. Et puis, j'ai terminé ma carrière comme cadre de la fonction publique territoriale parce que j'avais comme parti pris de me dire... sept ans sur un poste, c'est bien. Au bout de sept ans, il faut changer. Voilà, donc. Ah..., je me suis installé ici après m'être séparé de ma femme, j'habite.... Je travaillais à la mairie de Montreuil à l'époque et... j'habitais au sein du quartier. Et puis, j'ai trouvé cet appartement ici.

- Avant de vous installer ici, habitez-vous aussi à Montreuil ?

A Montreuil, oui. J'habite Montreuil depuis 1974.

- D'accord. C'était à quel quartier ?

Rue de Clos-français. C'est une rue…, ah, voilà…, à 10 minutes du centre-ville, également. (Il murmure). Je travaillais à la mairie de Montreuil. C'est pour ça, je me suis installé ici. Et j'ai quitté la mairie de Montreuil en 81 pour..., voilà.

- Avec quelle occasion, vous avez trouvé ce quartier-là ?

Ah... c'est parce que je... On l'a proposé sans... J'ai pas cherché particulièrement ce quartier-là. Je cherchais un appartement et puis m'a proposé cet appartement ici.
Alors, un petit fait historique, cet appartement était occupé par la fille d'un monsieur très célèbre en France. Il s'appelait le colonel Raul-Tanguy.

- Ah, je le connais pas.

Connaissez pas ? C'était ah... monsieur... La signature de la reddition des allemands du rang la Seconde guerre mondiale. Là, il était chef de la résistance en France. Donc, il est monsieur extrêmement connu. Donc, une histoire peu importante... Vous êtes dans un appartement que monsieur Raul-Tanguy a fréquenté, plus célèbre que moi. (Rire...)

- Bon, en fait..., est-ce que vous faites partie de certaines associations comme amicale des locataires ?

Alors, je suis membre de conseil de quartier. Ah..., je suis syndicaliste également à Montreuil. Et puis, membre de parti politique à Montreuil.

- Tous sont associations nationales ?

Ah..., le PCF et puis, le syndicat CGT aussi à Montreuil. Et puis, ah..., voilà.

- Est-ce que vous pouvez me dire la vie quotidienne dans ce quartier ?

Comment je la vis ? Alors, je trouve qu'une image n'est pas très positive et qu'il correspond pas à mon... A mon avis, je trouve que ce quartier est extrêmement agréable à vivre parce qu'il y a un environnement ah... Quand on voit, ce qu'on voit ici, c'est très joli. Il y a des espaces, y a la verdure, y a pas de bruit. J'aime bien beaucoup, beaucoup, l'environnement de mon quartier. Grand parc, à côté, le parc des Guilands, juste à côté... Voyez qu'il donne... Vous connaissez pas le parc. C'est un immense parc. C'est magnifique. Vous avez... Il y a pas de foule. Vous n'êtes pas complétement, totalement dans le fond à pollution parisienne. On respire un p'tit peu mieux qu'ici parce qu'on est hauteur... Moi, je trouve que l'environnement social, c'est pas ah..., c'est pas... Il y a évidemment des problèmes de trafic de drogue etc. Il y en a dans le quartier. Mais c'est pas un environnement dégradé avec des immeubles, pas entretenus comme à Clichy, des choses comme ça. C'est un environnement, y a pas de tague, vous avez remarqué. Donc, je trouve que c'est un environnement très, très plaisant.
Ah..., les gens des quartiers extérieurs ont image de la Noue négative qu'il correspond actuellement pas, selon moi, à la réalité. Alors, quand ma fille était petite, c'est vrai que je l'accompagnais quand elle partait chez sa maman. Je l'accompagnais. Je l'amenais au..., jusqu'au bout. J'aimais pas trop qu'elle descende toute seule. Non, mais il y a pas de problème. Voilà, j'aime beaucoup mon quartier.

- Ça se passe comment avec les autres habitants d'ici ?

Avec les voisins, alors. Il y a... il y a peu de... c'est très aimable. Il y a peu de gens qui ne répondent pas « bon jour » quand on dit « bon jour ». Ah..., j'ai manqué de mourir récemment parce que j'ai une grave maladie. Ah..., il y a une voisine qui m'a dit « ben, écoute si tu veux, si t'as besoin qu'on fasse des courses, on fera des courses ». Ce qui est quand même rare aujourd'hui. Aujourd'hui, très rare en ville. Voilà, donc, j'avais pas besoin mais c'était elle même qui m'a proposé. Puis, les gens m'ont vu... un chariot tout ça. Donc, les gens m'ont demandé... Comment ça alors... non, non, il y a pas de... J'aime bien.
Par contre, il y a pas de vie sociale, il y a pas de... entre-soi, quoi. Je suis jamais allé chez mes voisins de palier que je connais et à qui j'ai dit « bon jour ». Mais, on ne se reçoit pas. Pas de vie sociale mais politesse, quoi.

- En fait, il y a un centre social ?

Non, il y a une maison de quartier mais qui est pas... qui est pas de statut du centre social. Une petite maison de quartier. On a une revendication de la construction d'un centre social, un vrai centre social sur le quartier.

- J'ai entendu parler qu'il y a une association comme amicale des locataires.

Il y a pas de... alors, dans le quartier, il y a plusieurs amicales de locataires. C'est par l'immeuble. Et dans mon immeuble, il y en a pas.

- La semaine dernière, j'ai rencontré Mr Madec. Il m'a dit que vous êtes membre du conseil citoyen depuis trois semaines. Comment vous avez trouvé certains intérêts d'être membre du conseil ?

J'y suis en titre de représentant de conseil de quartier. Il y a deux... euh... vous connaissez peut-être, il y a deux modes de représentation du conseil citoyen. Il y a des représentations individuelles. Il y a donc 6 représentants individuels à titre personnel et puis 6 représentants d'association ou de structure. Moi, je suis représentant du conseil de quartier. J'ai décidé d'être candidat puisque je travaille sur la politique de la ville. Donc, c'est quelque chose que je connais. Euh... j'ai décidé d'être candidat sur un laps du temps limité maximum 2 ans pour pouvoir assurer le démarrage du conseil citoyen parce qu'il démarre... quelqu'un qui connaît pas les... politiques de la ville et tout ça, c'est difficile de démarrer, au démarrage. Mais dans le but, au bout de 2 ans, de trouver quelqu'un d'autre pour me remplacer. Euh... sociologiquement, c'est... les membres du conseil citoyen ne sont pas représentatifs, sociologiquement, professionnellement, de la population du quartier. Euh... c'est beaucoup de fonctionnaires, euh... couche moyenne... il y a pas quasiment..., le représentant de l'immigration, de l'association. Mais peu de représentation. De l'immigration, c'est la même chose pour le conseil de quartier. Donc, moi, je me dis, il faut lutter contre ça, il faut trouver des gens et former des gens pour pouvoir y arriver. Donc, j'ai dit... je fais ça deux ans. De même, là, conseil de quartier, je fais un temps limité. Et après, j'essaie de trouver des gens représentatifs de la population du quartier pour y participer. Voilà.

- Pouvez-vous décrire un peu la démarche du conseil citoyen ?

Alors, le conseil citoyen, c'est une structure officielle dans le cadre de la politique de la ville, euh... sur le constat que... dans la politique de la ville, euh... jamais euh... les habitants n'étaient consultés. Donc, c'est une structure officielle dont le statut n'est pas encore... déterminé... en forme... association, ah... On sera un interlocuteur officiel de l'aménageur, de l'État et de la ville.

- Vous travaillez comme médiateur entre les habitants et l'institution ?

Et le conseil citoyen, oui, un p'tit peu. C'est un peu ça. Son... son rôle... relais des habitants auprès des pouvoirs publics.

- Je passe au point de la rénovation urbaine. Que pensez-vous la rénovation urbaine dans ce quartier ?

D'abord, il y a toujours... je trouve une politique d'entretien. Euh... aussi positif sur mon quartier. Je tiens à le dire... il y a eu une rénovation, voyez les immeubles, en tout, c'était rénové euh... il y a une vingtaine d'années. C'est une politique permanente. Ah... c'est pas comme certains quartiers de banlieue qui ont été réellement délaissés. Donc, voilà, le programme de l'ANRU de faire que le... quartier redevienne dans le droit commun, il ne soit plus ah... Il n'était pas géré dans le droit commun. C'était l'AFUL, une AFUL qui gérait le quartier. Donc, ici, c'était de droit privé. Et le quartier va redevenir dans le droit commun. Le fait... qu'il y ait la rue parce que, auparavant, il y avait pas de rue, si vous voulez, les flics pouvaient, par exemple, pas intervenir. C'était géré par l'AFUL. Le fait que le quartier redevienne dans le droit commun, j'y suis tout à fait favorable parce que ça lutte contre l'enclavement du quartier. Donc, le chantier de l'ANRU 1, tout ce qui est des rénovations extérieures. La seule pression est des... parkings en sous-sol qui est... d'un urbanisme des années 60. Oui, parce que, d'abord, les gens ont peur... oui et euh... le désenclavement du quartier, oui aussi.

- En fait, est-ce que vous avez eu assez d'informations et de discussion avec...

Alors... oui... il y a eu des concertations avec la population qui ont été faites il y a trois, quatre ans avec un truc qui a été fait sous forme de BD, qui était vraiment bien fait. Euh... j'ai trouvé oui. Mais les gens ne s'en saisissent pas quand il y a des réunions publiques. Il y a quand même une centaine de participants... moyenne d'âge, âgés, beaucoup de copropriétaires et les locataires euh... les gens pour lesquels la rénovation est le but principal ne viennent pas. Oui, oui, il y a eu de la concertation. Et puis euh... mais, apprendre par-là, c'est la pédagogie de la concertation qui fait des faux, à mon avis.

- C'était faux ?

Effet des faux, la pédagogie de... parce que je pense que les réunions publiques... sur la forme dont elles existent auprès de la population... euh... 2 heures de réunion, le soir, viennent... ceux qui se sentent capables d'y venir, qui se sentent capable de parler. Ça veut dire les autres personnes... n'ont pas rien à dire. Mais la forme ne correspond pas à ce que... à leur manière de s'exprimer. Par contre, il y a eu... je sais que l'antenne et puis le centre de loisir, on fait les ateliers avec les enfants en tant que... Ça, c'est très bien. Ça, c'est très bien. C'est du participatif euh... ça c'est très bien, oui. Il y a eu des concertations. Mais, je pense que la forme n'est pas adaptée pour que les gens viennent.

- La première concertation se déroulait...

Je travaillais à l'époque, je travaillais assez loin. Donc, je me suis intéressé moins que depuis je suis en retraite. Il y a plus de 5 ans. Pour cette tranche de travaux, il y a longtemps qu'on en parle des années des années. Mais, quand le dossier ANRU 1 a été validé il y a 5 ans... il y a moins 5 ans.

- 2007, 2008, ça commence...

Oui, c'est ça.

- Donc, depuis le début, la concertation des habitants et puis la réunion publique, ça se passe comment ?

Ils venaient avec des propositions et puis euh... le choix des parcours... Là, il y a des contraintes évidemment autour des immeubles. Mais l'aménagement des espaces... le choix des espaces et tout ça était fait en concertation avec les gens. Et euh... je vous le disais la BD, ça c'était très bien fait. Les hypothèses étaient présentées sous forme de BD qui était dans toutes les boites aux lettres des habitants.

- Est-ce que... qu'il y a pas de conflit entre locataires et copropriétaires ?

Entre les personnes, non. Il y a pas de... Mais il y a des représentations euh... il y a quand même des intérêts divergents et notamment dans le cadre de la résidentialisation. Euh... qui va prendre en charge les parkings, qui va payer l'aménagement des parkings. Et c'est que... les copropriétaires visent... moi, je trouve un peu, visent leur intérêt personnel alors que les locataires n'ont pas cette vision-là parce que c'est géré par l'OPHM.

- A votre avis, quel intérêt représente pour vous la démarche participative dans ce quartier ?

Alors, que les habitants se sentent responsables de ce qui se passe dans leur quartier. Ça c'est le principal but. Et ensuite, que réapparait... une cohésion sociale dans le quartier. Si je fais historiquement euh... dans les années 70, il y avait... j'étais responsable politique à Montreuil, il y avait un lien réel entre les politiques et les habitants. Les élus habitaient les quartiers populaires. Ici, dans ce quartier, il y avait plusieurs maires adjoints qui habitaient dans la cité. Il y en a plus. Il y a plus d'élus qui habitent. Les élus sont devenus des couches moyennes, eux même, ne sont plus des élus euh... issus de la population. Donc, à cette époque-là, le parti communiste, pour être claire, avait

un poids fort... représentatif de la population dans le quartier. Donc, les habitants se sentaient réellement représentés par les élus. Ça n'est plus le cas. Le parti communiste se casse la gueule, globalement. Je suis membre... je peux le dire d'autant plus que je considère qu'il s'est cassé la gueule. Donc, ça n'est plus représentatif. Faire la comparaison avec Neuilly-sur Seine et Montreuil. Neuilly-sur-Seine, les politiques et la population, c'est la même couche sociale. Donc, la population... se sont bien représentées. Il y a pas besoin de structure représentative. Les élus sont l'image de la population. Ça n'est pas le cas, Montreuil. Les élus politiques sont devenus les institutions politiques, sont **venus des institutions représentées par des couches moyennes**. Donc, le défaut... le propos des habitants, ils ne le reprennent plus qu'auparavant. Auparavant, quand un habitant disait, j'écoute sa déconne. Je vous donne des exemples concrets. J'ai connu sur le quartier. Un jeune qui avait volé un vêtement d'un autre jeune. Il y avait un lien direct. Les élus sont allés voir les parents. Il a rendu. Aujourd'hui, c'est plus possible, ça. C'est plus possible. Donc, il y a un défaut de lien entre le politique et la population. Et les structures de participation visent à corriger ce défaut. Mais, euh... ce que je disais tout-à-l'heure, je dit clairement aux élus, « je suis au conseil citoyen, je suis au conseil de quartier. Je m'occupe du budget participatif. Je deviens une espèce de politique vice » ». C'est pas mon boulot. Donc, il faut qu'il y ait une autre pédagogie. Il faut qu'il ait un autre lien entre les habitants, la population. Alors, comme c'était mon métier, j'ai dit aux politiques, « il faut qu'on s'organise différemment ». Parce que, si on s'organise pas différemment, ça nous sert à rien. Le conseil citoyen nous sert à rien. Si on est, comme vous, mais qu'on, nous, représente pas les habitants, c'est la... c'est pas de la vraie démocratie. C'est pas parce que vous nous aurez consulté. Donc, comment, nous, conseil citoyen, on a le moyen de toucher les habitants pour pouvoir être un vrai interlocuteur. C'est ça la question. Et pour cette question-là, je l'ai écrit au maire, « je vous donne deux ans. Si on change pas les méthodes de concertation avec les habitants, moi, dans deux ans, je me barre ». Parce que ça ne sert à rien. Je ne veux pas être euh... un alibi de démocratie. Parce que je pense que les gens ah..., plein de choses à dire, mais qu'on ne sait pas comment leur demander. J'suis peut-être des seuls à voir ce genre de discours. Mais, si vous voulez, euh... en prenant le conseil de quartier, comme animateur de conseil de quartier, nous sommes cinq, trois retraités, quatre fonctionnaires. Donc, on est absolument pas représentatif de la sociologie du quartier. Pas de jeunes, trois retraités, quatre fonctionnaires. Donc, on part de ce constat. C'est une réalité. On est pas représentatif. Quelle stratégie on se donne... on se donne cette stratégie pour devenir représentatif des habitants du quartier. Je n'ai pas la réponse. J'ai dit, il faut qu'il y ait une méthode construite avec les élus pour pouvoir toucher les habitants. Et je pense... parce que, moi-même, j'en ai pas les compétence non plus. Donc, avec ATD quart monde, c'est une association qui a été créée par... Geneviève de De Gaule-Anthonioz, la nièce de Charles De Gaule, qui est une association qui travaille sur... auprès de populations plus défavorisées. Et c'est une association qui a des compétences et des techniques pour travailler avec les plus défavorisés.

- En fait, avec la loi de 2014, l'environnement, ça change un peu, je pense. Surtout, sur l'importance de la participation des habitants pour la politique de la ville.

Oui, mais c'est dans…, c'est dans le discours, c'est pas dans la réalité.

- Mais, y a-t-il certain changement environnemental, non ?

Oui mais, il manque quelque chose d'essentielle. La Préfette, lors qu'on a présenté le conseil citoyen, dit, « soyez innovant, soyez exigent ». Pour moi, c'est du pipo. Parce qu'il faut pas simplement être... comment on l'est ? Comment on met ça en application ? Question très précise. Le temps de décision administrative, il n'est pas le même temps que le temps de la concertation. Le budget 2017 de la politique de la ville doit être présenté en mois de novembre. Ça veut dire qu'en novembre, on peut pas parler du financement 2017. Je suis certain que, ici novembre, on aura pas, nous... habitants, eu le temps de concerter avec les habitants pour pouvoir dire, voilà. Si les objets, tels sont faits sans concertation, la politique ne se met pas en chantier. Alors, c'est pour ça que c'est une réalité. Je dit, « partons », c'est pour ça que j'ai dit deux ans. Dans deux ans, ils doivent aboutir à la... à tel résultat. Les deux objectifs que ce soit des gens plus que présentatifs qui est des jeunes. Pour arriver à deux ans, comment on construit petit à petit que, dans deux ans, on arrive à ça. Ce qui veut dire que l'impasse budgétaire, on fait l'impasse sur le champ budgétaire de 2017. Comme le contrat de ville de 6 ans, on devra avoir atteint tel objectif dans deux ans, tel objectif dans un an, tel objectif dans six mois. Et c'est l'obligation que le service nous donne les moyens d'atteindre cet objectif. Alors, je vous parlais de l'ATD Quart Monde. Mais, par exemple, qu'on est... puisque le conseil citoyen, un organisme officiel, qu'on est peut-être un professionnel indépendant des pouvoirs publics qui soient payés pour le conseil citoyen pour nous permettre de préparer les dossiers avec lui. Pouvoir étant mesuré de présenter, ça, me, qui peut le travaille actuellement. Mais je ne veux pas avoir ce statut de professionnel. Il faut que ce soit un professionnel indépendant. Avec une exigence, comme un espèce de chef de projet, ah... en nous disant, « attention ! Pour arriver à cet objectif, il faut passer à telle et telle étape ». Je trouve que c'est ah... que les citoyens de..., vient de l'interlocuteur, il faut dire comment on fait, on sort pour le devenir effectivement. Quand vous lisez le contrat de ville, ça n'est l'étude. Il y a pas de méthode. Et c'est là-dessus que j'ai dit aux élus, moi, « si on construit pas une méthode, je veux pas de l'alibi d'une vraie fausse démocratie ». Voilà.

- En fait, il y a certains habitants qui deviennent actifs pour ce projet de rénovation urbaine grâce aux efforts de l'institution et les interlocuteurs comme vous. Avant, les habitants, surtout des locataires, ils s'intéressent pas beaucoup au projet...

Mais, parce que... on leur demande quelques choses sur lesquelles ils ne peuvent pas agir eux-mêmes. Il faut qu'ils considèrent sur quoi... ce qu'ils comprennent bien sur quoi, il faut agir. Si on leur demande quelque chose de globale, ça n'est pas possible. Ça n'est pas faisable. Ils ne sont pas des professionnels de la rénovation urbaine. Il y a des compétences techniques, il y a des compétences sociales. Leurs compétences sont les compétences sociales. Ah... il faut qu'ils comprennent le dispositif mais ils ne sont pas un metteur en œuvre des dispositifs. Quelle est leur place par rapport au metteur en œuvre des dispositifs ? Ça, ça n'est pas suffisamment défini.

- Lors des réunions publiques ou de concertation, je pense qu'il y avait certains gens qui parlaient des choses comme proposition ou idée pour le projet. Dans ce sens, leurs avis ou idées ont été prise en compte dans le cadre du projet ?

Oui, mais, mais... ma question, c'est... c'est pas ceux qui viennent, peu importe. C'est ceux qui viennent pas. Pour moi, c'est ça, la question. Pourquoi ? Parce que ceux qui viennent ne sont pas représentatifs de toute la population du quartier. Quand il y a des réunions publiques, c'est essentiellement des personnes âgées de copropriétaires... essentiellement. Les locataires ne viennent pas. Pourquoi ils ne viennent pas ? C'est la question. Et comment on faire venir les gens qui ne viennent pas. Je pars de l'a priori que... une réunion, ils n'y viendront pas parce que ça ne l'est pas la forme de... d'expression possible pour eux. Ils ont des choses à dire. Et comment on va les toucher ? Il y a pas la réponse. Mais il y a le problème. Et... il a réponse... elle doit être construite, en même temps, ensemble, par la ville, par l'agglo, par l'État et par le conseil citoyen. Mais il y a l'exigence de réponse. Mais, on a pas la réponse aujourd'hui.

- Est-ce que la ville tente d'établir certaines méthodes pour...

Alors, la ville a la conscience de problème. Euh... oui, la ville, c'est bien que... il y a un déficit démocratique de ce côté-là. Mais elle n'a pas la méthode de réponse à cette question-là. Donc, c'est pas le public qui est en cause, c'est la ville qui est en cause. Elle donne pas les bons outils pour faire venir les gens qui ne viennent pas. C'est pour ça que je vous ai parlé de l'ATD Quart Monde parce que je trouve que c'est une institution qui sait s'adresser aux gens qui ne viennent pas. Donc, c'est eux qui doivent être nos supports techniques pour pouvoir intervenir, voilà. Alors, ça avance, ça avance. L'idée avance.

- Voilà, c'est ça, le défi pour améliorer la situation actuelle concernant la démarche participative dans le processus du projet de rénovation urbaine. Alors, aujourd'hui, je vous remercie d'accepter cet entretien.

- Enquêté nº 11

<u>Entretien 14</u> : avec l'enquêté n° 11, Secrétaire confédérale de CNL, à son bureau, 8 rue Mériel 93100 Montreuil.

Le vendredi 16 juin 2017, à 08h 54, durée 1 h 41 mn 01 s.

- D'abord, je vous remercie d'avoir accepté cet entretien. En fait, je suis doctorant en géographie de l'université Cergy-Pontoise. En ce moment, je travaille sur la participation des habitants dans le processus de la rénovation urbaine avec l'approche comparative entre la France et la Corée du Sud. Donc, pouvez-vous présenter votre mission, votre travail dans votre établissement ? Et puis j'ai entendu parler que vous travaillez avec l'ANRU…

Donc, en ce qui me concerne, je suis secrétaire confédérale à la confédération nationale du logement. C'est-à-dire que, depuis notre congrès national de l'année dernière, j'ai été élue pour siéger donc dans… le secrétariat confédéral est composé de cinq personnels à la CNL. Le président national, le un secrétaire trésorier, administrateur, et puis nous sommes trois secrétaires confédéraux en charge chacun d'une mission qui est liée aux agréments que nous avons, en tant qu'association. Nous sommes en initiation en 1901. Donc on a trois agréments, logement, donc moi je suis en charge tout ce qui est logement, habitat, d'accord ? Logement et habitat, logement, c'est pas…c'est l'habitat, c'est aussi tout ce qui est autour du logement, c'est-à-dire tout ce qui est… global, ce qui concerne c'est bien le social que le privé, l'accession à la propriété… la vie quotidienne, le cadre de vie, tout ça. D'accord ? L'habitat est aussi tout ça. Donc c'est pour ça que c'est lié à la politique de la ville et le renouvellement urbain. Comme un dispositif qui sont mise-en-place au niveau national, …, donc il y a l'habitat, notre agrément qui est aussi, alors leur apprend pour…Il y a la consommation, donc tout ce qui est de l'ordre de la consommation, en siège aussi dans les instances nationales de la consommation régionale également et locale. Et après, il y a le troisième agrément que l'on a obtenu l'année dernière. C'est jeunesse, éducation populaire. C'est lié aussi à toutes nos actions qui sont de l'ordre qu'on relie, nous, aussi à la formation de notre adhérent, notre militant, etc. Les expositions aussi qu'on a, parce qu'on fait aussi des… on crée des expositions, voilà. Puis toute la démarche d'éducation populaire, vous savez ce que ça signifie en gros… La démarche d'éducation populaire, c'est de contribuer à… éducation populaire, c'est-à-dire qu'être dans une démarche chaque fois de pédagogique envers les habitants et le fait que nous soyons en collectif, nous soyons en association.

Nous sommes association de défense, c'est-à-dire qu'on est aussi une partie revendicative, d'accord, on n'est pas uniquement sur, on applique les lois et puis c'est tout. On est là pour faire évoluer les lois. Donc on a aussi un manifeste, je veux en remettre un exemplaire, aussi on a élaboré avec nos militants et qu'on a remis et transmis tous les aussi bien aux candidats au présidentiel qu'aux candidats au législatif. C'est un manifeste qui est intéressant, si vous verrez un peu nos orientations. Après justement du fait que nous soyons dans cette… on a un statut de première association représentative des locataires, parce que, pour la partie… en France dans... du logement social avec des bios sociaux, on a réussi à obtenir des élections pour que les locataires..., pour leur représentant qui siège au concert d'administration des bios sociaux. Faire des batailles, continue, etc. Donc suite à ces élections, dans le cas de ces résultats, la CNL, elle est une première organisation nationale. On a beaucoup d'administrateurs élus dans les concerts d'administration des bios sociaux. La France et l'outre-mer. On est aussi…, on a aussi des associations dans les DOM-TOM, à la Réunion, à la Guadalupe, et voilà. Donc là, on est association représentative des locataires. Ça nous donne des droits à siéger aussi dans des instances nationales. Parce que la représentabilité est suite à cette…, dernières élections qui sont déroulées en décembre 2014, les prochaines tous les quatre ans. Les prochaines, ça va être en décembre 2018, novembre ou décembre 2018. Donc, suite à nos résultats, nous avons tenu de la part de la ministre de la ville, de pouvoir siéger au concert d'administration de l'agence nationale pour la rénovation urbaine. On a eu demandé pour dire, on est représentatif aussi des quartiers. Parce qu'on a beaucoup d'amical, pour savoir que la CNL, c'est une seule organisation aussi ou on essaye de faire ensemble constituer des associations locales de locataire. Quand on n'arrive pas l'association locale, on fait le groupement de locataire, mais c'est beaucoup d'association locale ce qu'on appelle, nous, on est amical. C'est notre très grande force aussi, c'est, nous sommes vraiment sur le terrain. Ce qui n'en est pas le cas d'autre association, les autres, on a quatre associations concurrentes, donc une qui travaille beaucoup avec la famille donc qui fait de devoir, etc. pour les enfants, qui sont plus familiales, le logement c'est un peu en plus. Après on a une association qui est liée aussi avec un syndicat FO, force ouvrière, donc c'est association, c'est pareil, c'est un syndicat, donc souvent ce qui a … syndicat salarié, en fait, ils ont l'adhésion pour consommateur, le logement. Donc ça crée, ils ne sont pas spécifiquement comme nous. Ils bénéficient certaine, de certaine autre activité qui … leur branche. Parce qu'on est…, on n'a pas d'aide de syndicat ni…, on intervient avec d'autre association comme la CSFR qui est avec l'association familiale. Depuis 2015, donc nous avons obtenu de pouvoir siéger le concert d'administration l'ANRU. Nous sommes la seule association à siéger. Et on a un titulaire et un suppléant. Dons moi, je suis au titre de suppléante, mais j'assiste, j'ai demandé à pouvoir assister chaque fois et j'essaye toujours. Même s'il y a le titulaire du concert d'administration. Donc j'interviens etc. Après, je ne sais pas, si vous êtes au courant qui organise une des journées nationales des rénovations urbaines à deux jours.

- Qu'est-ce que vous faites au conseil d'administration de l'ANRU ?

Nous sommes intervenus, on intervient en fonction de l'ordre du jour aussi, qui a été l'ordre de jour d'une réunion, donc on est…, en fonction de ça, nous, ce qu'on a pu obtenir, c'est que justement des habitants y soient obligatoirement avec l'ANRU, soient attentives. Lorsqu'elle va accorder financement dans le cas des conventions renouvellement urbain, qu'il y ait réellement eu concertation. Donc ce qui n'est pas toujours le cas, parce que ça se passe particulièrement mal. Dans le texte, on a obtenu qui avait la…, auprès du ministre de la …, que, au-delà du conseil citoyen qui concernait beaucoup plus applique de la ville, en plus savoir la maison de projet. Parce que justement dans la loi, le conseil citoyen était l'instance représentative des habitants et uniquement… On s'est battu pour que nous sommes pas dans…, si nous étions pas dans le conseil citoyen on a plus accès à rien. Alors on est une association représentative des locataires du logement social, déjà aussi avant tout. Même c'est… on est dans le logement privé, pour les copropriétés ou autre, on intervient aussi là-dedans, une empêche que…, si on a pas…, nous, on est un peu les spécialistes, experts dans la demande et puis des besoins, affaire remontée des besoins des habitants. Donc on demandait être aussi, nous, dans le tour de table, sauf que le conseil citoyen, c'était l'initiative collectivité locale. Soit des communes…qui mettait en place ça, et ça a pris que le conseil citoyen devait co-construire co-élaborer et contra de ville dans lequel il y avait justement aller s'inscrire tout ce qui concerne le renouvellement urbain sauf que le conseil citoyen était mise-en-place et, là, c'est pas tout mis en place, alors que le contrat de ville, ils sont déjà écrits depuis deux ans. Par rapport à ce retard, nous, on avait demandé à ce que justement l'ANRU soit très attentive, parce que dans le cas des protocoles de préfiguration, on est réellement la concertation avec nous aussi, le conseil citoyen, on vient de croire sauf que le citoyen, ils savent pas trop les histoires, ils ne sont pas au courant de toutes les données. Alors il y a des formations, il y a l'école de renouvellement urbain, etc. mais bon, c'est très long. Ça veut dire qu'il faut bloquer aussi cinq jours, c'est une formation cinq jours à Paris. Donc ça veut dire, les gens, qu'ils ne sont pas des conditions, il faut qu'il y ait trois personnes dans le conseil citoyen qui viennent pour que ce soit, l'inscription soit valable, ça veut dire l'accès à la formation, en fait, puis, dans une formation, on apprend pas d'un seul coup. Donc, souvent, les conseils citoyens, les membres de conseil citoyen, ils ne sont pas du tout au courant de ce que ça signifie le logement social, etc.. Parce que c'est spécialement des gens du logement social, même des locataires. On est quand même spécialiste, experts dans dedans, donc on souhaite être au comité de pilotage de qui se trouve toujours à l'intercommunalité, agglomération, ce comité de pilotage, on souhaite être, faire partie de ce comité de pilotage, sauf que, ce jour, on n'a pas, ils ont avancé, on a avancé dans lequel de, avec la loi égalité citoyenneté ou maintenant il y a l'obligation que des représentants de conseil citoyen, le conseil citoyen, toujours au comité de pilotage. Pour nous, il n'y en a pas, on n'a toujours pas. On continue la bataille pour essayer d'être, parce que le comité de pilotage, c'est politique. On a des élus, ce n'est pas

de techniciens. Et à côté, il y a la maison de projet, donc c'est pareil. La maison de projet, c'était justement sur le quartier ou il y aurait le conseil citoyen plus tous les architectes, les bailleurs… tout le projet de réhabilitation, de démolition, etc. Ça doit être discuté dans cette maison de projet, un lieu où les habitants peuvent venir. Si ce n'est pas trop éloigné de. Dans ce cadre-là, on souhaite que les maisons de projet, elles soient vraiment mises en place. Et il y avait, j'avais des réunions avec l'USH, c'est l'union sociale de l'habitat, c'est-à-dire que c'est la grande…, c'est l'instance qui réunit tous les HLM, des organismes d'HLM, on a abordé très rapidement la maison de projet, il y a en tout et pour tous en France, peut-être cinq maisons de projet qui sont mises en place là, actuellement. Il y a encore, nous ne sommes pas réellement, parce que c'est pareil, dans la maison de projet, tous les acteurs devaient co-élaborer aussi, la convention ANRU, renouvellement urbain, et là, on n'y est pas.

- C'est-à-dire que le concept du conseil citoyen et de la maison de projet aussi, c'est pour impliquer les habitants dans les processus de décision comme ça.

Tout à fait, non seulement les impliquer, et devait être co-élaborateur, c'est-à-dire que normalement il doive co-élaborer la convention avec les services de l'état, les élus locaux… Ça, ce n'est pas le cas. Donc on a un affichage dans la loi qui dit que, c'est mise en place. Donc on souhaite que justement l'ANRU soit attentive et exige, puis que des sommes, quand même, très important et puis ça va modifier la vie des gens, des opérations et de cette …. C'est aussi beaucoup de locataires qui paient pour le savoir, beaucoup. Que ce soit dans la démolition et la réhabilitation, il y a moins en moins d'argent déjà de l'état. L'état participe plus. L'ANRU, il y a un milliard qui vient de donner, mais surtout pour les écoles, ça va être pour créer des écoles ou réhabiliter les écoles, ça, sur toute la durée de l'ANRU, le milliard, c'est annoncé. On ne sait pas encore totalement. Un milliard d'euro, pour la durée, c'est jusqu'en 2024. L'ANRU, c'est dix ans, normalement.

- Enquêté nº 12 et Enquêté nº 13

Entretien 15 : avec l'enquêté n° 12 (D), Habitante, et l'enquêté n° 13 (M), certains membres de l'association, à local de l'amicale des locataires, 4 square de la Libération 93100 Montreuil.

Le samedi 25 novembre 2017, à 14h 15, durée 41 mn 55 s.

- Pouvez-vous me dire sur une petite présentation de votre vie dans le quartier ?

D : Moi, je suis arrivée euh... J'ai été une première habitante du quartier. J'suis arrivé en 1969. Ça venait juste d'être construit, c'était pas encore fini. Donc, bon, au départ, je... participais pas beaucoup à l'amicale des locataires mais, progressivement, bah de toute façon, c'est senti tous concerné, parce qu'il fallait qu'on défende quand même notre environnement. Et puis, Anne-Marie a été très ah... très militante. Donc, elle nous a vraiment aidé à nous sentir concerné par... par tout ça. Donc, voilà, moi, je suis dans ce milieu depuis longtemps.
Qu'est-ce que vous voudriez savoir ?

- En fait, je travaille sur la démarche participative dans le processus de la rénovation urbaine. Ici, c'est déjà...

D : Oui, mais, ici, ça était rénové déjà. La réhabilitation du quartier, ça a été fait en 2002, il y a 15 ans. Ici, tout a été refait.

- Sur les bâtiments...

D : Non, le square. Parce que, si vous voulez, le square de la Libération, nous, on est une résidence. C'est-à-dire qu'il y a... le square de la Libération et la rue Delpèche. Et euh... on fait partie donc d'une société euh... HLM mais qui est privée, on va dire.
M : Oui, c'est de... des habitations à loyer modéré mais c'est du privé.
D : C'est pas du public.
M : L'OPHM... qui est à la ville. OPHM...

D : Office Publique... de la ville. Donc, chaque ville a des... Alors que, nous, on est euh... des Habitations à Loyer Modéré mais privées. C'est-à-dire que... il y a une petite partie des logements qui sont attribués à la ville. D'autres qui sont attribués bah, à la RATP, à la SNCF...
M : Oui, c'est... ça fait partie de ce qu'on a pu les vendre. C'est 1% patronal. Voilà, tous les grandes entreprises, les patrons paient 1% pour qu'on puisse construire des logements sociaux et moyens d'emploi, ils ont des logements, de réserver dans ces bâtiments.
D : Voilà, donc, c'est mixité, il y a une mixité sociale ici. Assez importante.
M : Oui, si là... oui. Surtout, en plus, dans le quartier, il y a aussi des logements euh... propriété.
D : Là, les logements qui sont là. Et puis, donc, le grand immeuble qui est sur le côté-là. C'est propriétaire. Donc, ça fait encore plus une mixité sociale, il y a pas que des HLM. Ça c'est pas inintéressant.

- J'aimerais bien savoir la condition entre les locataires et les propriétaires. Il y a pas de problème entre...

D : Non, ça va. Euh, bah, ici... non, pas vraiment. Au niveau de la mixité sociale, entre propriétaire et locataires, il y a pas vraiment problème...
M : Non. Il y a des..., parce que chacun a son intérêt. Euh... les copropriétaires ont certains intérêts par rapport aux logements sociaux. Donc, des fois, on est pas tout à fait d'accord. Mais dans l'ensemble, ça se passait bien. Et dans la vie du quartier, on a aussi bien des gens comme nous qui sommes locataires des logements sociaux et les copropriétaires qui s'investissent pour le conseil de quartier, par exemple. Voilà, pour... quand il y a des fêtes, quand il y a des fêtes, on fait la grande fête du quartier. Voilà, il y aura un chapiteau avec... bah... toute une semaine, il y aura des spectacles. Et là, tout le monde y participe, ceux qui veulent... bien entendu hein... mais ceux qui ne... que ça n'intéresse pas, on est retrouve dans les logements sociaux, il y a des gens qui se disent, « ah... moi non, je reste dans mon coin », tout ça. Mais dans l'ensemble, ça se passe très bien.
D : Et euh... ce qu'il faut dire aussi, c'est que conseil de quartier. Euh... il y a des propriétaires et il y a des locataires.

(Elle m'a présenté certains membres de l'association)

- Au moment de la rénovation de l'espace extérieur là-bas, il y avait certaines réunions des habitants pour concerter quelques choses. Donc, j'aimerais bien savoir comment ça se passe avec les habitants et avec les élus, etc.

D : Il y a eu beaucoup de réunions avant les travaux. De concertation, ce qui sont après des réunions de concertation. Mais, à l'époque, c'était Mme Boynet, c'était l'ancien maire. Euh... c'était concertation... unilatérale, on va dire. C'est-à-dire que... on donnait notre point de vue mais on était pas très écouté. C'est sentiment qu'on avait. Même pas du tout écouté. Donc, notamment, par rapport à... aux espaces de jeux, etc., c'est vrai que... c'est un peu... Mais il y avait beaucoup de réunions. Ça durait combien d'années ?

Moi, je dirais que... depuis 2010 à peu près que ça a commencé. De concertation, ça a commencé sous Boynet ?

M : Euh... ça a commencé sous Boynet mais... oui, je pense oui.

D : Donc, voilà, il y avait des réunions, c'était à l'école Joliot Curie. Il y avait beaucoup de monde, beaucoup de monde se mobilisait. Mais euh... il y avait euh... c'est vrai... euh... un sentiment que... on s'occupait pas trop de la vie des habitants. C'est-à-dire que... du quotidien des habitants. Et euh... c'était... par rapport à la circulation, parce que... auparavant, on avait une barrière, donc, les voitures, elles pouvaient pas rentrer dans la cité comme on voulait. Bon, il y avait un fonctionnement qui fonctionnait. On pouvait au moins rentrer jusqu'à là pour déposer son... alors que, maintenant, nous, on est complétement enfermé.

M : Chacun avait une... à peu près d'une demi-heure pour faire... Sauf un déménagement, bien entendu, ça durait plus longtemps mais, particulier, avait le droit de rentrer, de charger leur course mais devait ressortir le véhicule. Parce que... on était censé avoir tous au moins... une place de véhicule, une place de parking. Il y avait une place de parking par logement... normalement. Après, évidemment, quand il y a... il y a 2 voitures ou 3 dans la... Ça pose un problème, voilà.

D : Après 19 h 30, on pouvait plus rentrer en voiture. Le weekend, jusqu'à 21 h. Sauf les pompiers et le SAMU et tout ça, alors que, maintenant, les pompiers ont pas plus rentré.

- Qui gérait la...

D : Qui gérait la barrière quand elle existait ? Alors, c'est l'AFUL qui...

- J'ai entendu parler qu'elle...

D : Ça devait être dissout. Donc, l'AFUL doit être dissoute mais... comme... les propriétaires sans euh... plus gros pourcentage de part... Ça se tirera avec la marie de Montreuil. Ça c'est un problème entre la mairie et...

- Vous avez dit que, tout à l'heure, il y a pas beaucoup de problème entre les habitants, locataires et propriétaires...

D : Entre locataires et propriétaires...

M : Pas trop.

E : Bon, il y a un p'tit peu de...

M : Oui... non. Il y a quelques meneurs, il y a... c'est comme partout. Mais dans l'ensemble, on est quand même... assez bon voisinage. Ça se passe bien dans l'ensemble.

D : Moi, Je trouve...

M : Mais ça... partout, il y a des fois des gens qui... on appelle ça, fait nous des râleurs, ce qui est toujours... Euh... quoi qu'on fasse, « euh... ça va jamais », quoi. « Ah non, bon messieurs, mesdames », quand on les a mis de côté, les autres ça se passe très bien.

D : Alors, par contre, ce qu'il faut dire quand même, je crois qu'il y a une différence entre... parce que les immeubles propriétaires, ce sont les immeubles propriétaires, qu'ils peuvent... ils peuvent avoir des locataires. Mais c'est le.... parc privé, complétement privé là. Par rapport à nous qui sommes quand même parc HLM, c'est un peu différent parce que... je m'occupe d'autres appartements sur Paris. Et euh... là, par contre, la ville de Paris... eux, ce qu'ils font actuellement et ce qu'ils aillent faire aussi... les sociétés euh... les Offices euh... c'est de vendre... dans les immeubles publics, de vendre des appartements. Et la cohabitation, à ce moment-là, privée... propriétaire-locataire, est vachement difficile. Moi, je vois, il y a des... notamment c'est la RIBP sur Paris, ils ont vendu sur une... une rue dans le 11ème, ils ont vendu des appartements dans un immeuble HLM et les propriétaires sont odieux avec les locataires. C'est-à-dire qu'ils font euh... ils font tout pour qu'ils se barrent. C'est euh... assez étonnant. Alors que, nous, bon, les espaces sont assez euh...

M : Bien partagés et bien... On a mis copropriété là. On en a deux petites qui sont là euh... entraver... On en a une grande, ça fait deux petites barres qui sont euh... tout au bout en bas. Donc, ça fait...

D : Et puis, participe au conseil de quartier aussi. Donc, ils ont une place assez... dynamique au conseil de quartier. Donc, je pense que ça change aussi un peu la donne.

M : Oui, on prend en compte de ce qui est dit euh... partait d'autre... soit les copropriétaires lors qu'ils ont des choses à dire. Ils le disent, « c'est pas toujours suivi parce qu'après, c'est la municipalité qui peut faire ou ne pas faire », etc. Et puis, les locataires, on dit aussi les choses, « c'est fait ou ce n'est pas fait ». Alors, comme... ce n'est pas fait, on retourne... au combat, retourne au combat ». Euh... voilà. On a parlé de ça, ça s'est réduit à être fait, ce n'est pas fait, etc. Mais, c'est voilà pour tout le quartier La Noue, voilà.

D : C'est vraiment le quartier.

- Lors des réunions pour le projet de rénovation urbaine, il y a pas de problème entre les habitants et la municipalité ?

D : Ah, bah, si.
M : Il y a eu... je pense qu'il y a eu des problèmes avec... pour l'ANRU, la rénovation urbaine. Il y a eu des problèmes parce que, justement, on est géré par cette AFUL qui existe pas beaucoup en France, ça n'est plus une des seules, tout ça. Ça pose problème parce qu'alors, les... copropriétaires paient pour cette AFUL. Nous, nos bailleurs, ils me le récupèrent. C'est... on paie aussi. Et il y a des fois, il y a des petites frictions parce que... euh... les propriétaires, par exemple, quand l'AFUL va être dissoute, c'est-à-dire qu'on va la... comment... l'arrêter, quoi. Euh... mais il y a les parkings qui sont gérés par cette AFUL, qui doivent être prise soit par les copropriétaires soit par les bailleurs, etc. Mais ils ne veulent pas parce qu'il y a beaucoup de travaux à faire. Alors là, chacun dépense... ont point de vue... même pour 1 euro symbolique...
D : Ça c'est ce que la mairie de reprendre. Parce que le souci, c'est que dedans, euh leur... quand ils ont acheté leur logement, ils ont acheté des parts de l'AFUL. C'est-à-dire qu'ils sont devenus actionnaires de l'AFUL. Donc, maintenant, et... ça coûte très cher, en plus de ça bon, euh... voilà. Et donc... les propriétaires, ils ont l'impression qu'ils sont un peu légers parce que la mairie veut reprendre ça pour 1 euro symbolique. Mais euh... voilà.

- Vous avez dit tout à l'heure, c'est difficile.... bon, vos opinions ne sont pas bien écoutées par la municipalité. Mais, les institutions, apparemment, elles ont essayé de changer les dispositifs participatifs. Mais ça marche pas bien... C'est pareil en Corée du Sud aussi.

D : Le souci, c'est que... ça me concerne... ça n'engage que, moi, je vais dire. C'est que... moi, j'avais vraiment l'impression, lors de ces réunions, que, de toutes les façons, déjà, les gens qui faisaient les projets n'étaient pas de Montreuil. C'était pas des habitants d'ici. Donc, on était concerté mais euh... ils avaient leurs idées, etc. Ils se rendaient pas compte de ce que ça pouvait générer comme difficulté. Euh... parce que euh... faire au niveau de la circulation, etc., ils entendaient pas nos préoccupations à nous. Ça, c'était compliqué. C'était très très compliqué.

- Juste après la création de conseil citoyen, ça se passe comment ?

D : Le conseil citoyen, alors...
M : Ça, je connais... je sais qu'il existe mais je ne participe pas.
D : Nous, on est... participe pas.
M : Non, parce que, quelque fois, on a fait tellement de choses. Aussi, on peut pas être partout, quoi. Donc, surtout, voilà.
D : On participe au conseil de quartier. Le conseil citoyen, c'est la... l'extension du..., c'est secret ah...
M : Oui, l'extension du conseil de quartier, le conseil citoyen

D : Pas bon.

(On passe le temps pour remplir les questionnaires que j'ai sollicité aux membres de l'association)

M : Ah... ils ont érigé les tours, en face aussi, et puis ils ont comblé bah... terrain vague-là qui était... en face. Dans plein de l'endroit entre les bâtiments, ils ont creusé pour faire des parkings. Et, après, ils ont construit avec des dalles. Et ces dalles-là, c'était... l'époque, c'était la grande mode des architectes. C'était quelque part, ça faisait le jardin Babylone des étages un peu partout. C'était beau, ça a été construit. C'était tout neuf avec beaucoup de verdures. Mais, après, ils sont aperçus que les pompiers, c'est..., ils ont besoin d'approcher des bâtiments... il y a des cas. Les handicapés, c'est pareil. Le déménagement, comment on fait ? Le camion, il peut pas monter sur la dalle. Il y en a certains endroits mais c'est pas facile d'approcher pour déménager. Sur la dalle là-bas, il y a certaine hauteur mais... il y a aucun passage qui permet aux véhicules de monter là-haut sur la dalle. On s'impose beaucoup de problèmes, quoi.

- Il y a combien de membres dans cette association ?

D : Il y a 226 logements, il y a... 80 adhérents. Payant. Ce qui est problème, les gens, souvent, adhèrent pas parce qu'ils ont pas d'argent.
M : Bon, mais, quand même, quatre-vingt, c'est pas mal. Parce que c'est... il faut tenir compte que ce sont des familles. Donc, on prend une adhésion par famille, non pas par individu... voilà.

- Là-bas, dans les immeubles de OPH, il y a aussi des associations de l'amicale ?

D : Oui.
M : Il y en a certain, oui. Parce que... il y a une tour... il y a deux tours-là qui font partie aussi du même bailleur que nous. Eux, ils ont une amicale. Mais, l'OPHM, c'est-à-dire que ce qui concerne ah... logements sociaux de la ville de Montreuil ont pas tous une amicale... voilà.

- Ok, merci beaucoup pour aujourd'hui.

2-3. Entretiens pour le secteur de Changsin-Sungin à Jongno-*gu*

- Enquêté nº 14

<u>Entretien 16</u> : avec l'enquêté n° 14, Coordinatrice du centre de régénération urbaine de Changsin-Sungin, au centre (5 Jibong-ro 5-gil, Jongno-gu, Seoul, Corée du Sud).

Le lundi 30 mars 2015, à 16h 30, durée 16 mn 55 s.

- Pouvez-vous vous présenter votre travail ou mission dans le cadre de ce centre de soutien de la régénération urbaine

Ah... comme vous le savez, je travaille dans un cadre du projet de la régénération urbaine du secteur de Changsin-Sungin. Dans ce cadre-là, surtout, je travaille sur la communauté locale. Donc, le centre, il travaille sur les actions sur place à proximité d'un site concerné comme l'organisation de gouvernance et la formation des habitants

- Le projet de régénération urbaine est en cours dans le secteur de Changsin-Sungin, j'aimerais savoir le rôle du centre de soutien de la régénération urbaine.

Alors, je pense d'abord que le plus important est le rôle comme un bureau du chantier. De toute façon, c'est un projet de régénération urbaine démarré par la demande de l'administration. Donc, en tant que bureau sur place, il faudrait jouer le rôle d'écouter les opinions des habitants et de communiquer directement avec eux. Ainsi, on écoute souvent non seulement des choses concernant la régénération mais aussi des récits généraux sur ce secteur.

- C'est-à-dire que le centre joue le rôle de médiateur entre l'administration et les habitants ?

Voilà, vous pouvez penser qu'on joue ce rôle.

- Comme ce dont vous avez parlé tout à l'heure, quelle est la différence entre la régénération et d'autres projets de rénovation urbaine comme le redéveloppement urbain, la reconstruction des logements, etc. ?

Ah... d'abord, en ce moment, la régénération urbaine qui est en train d'être promue dans la ville de Séoul se focalise sur une rénovation durable en reflétant des conditions actuelles locales. Parce que, en particulier, ce secteur avait été désigné pour le projet de New town et puis le projet de New town a enfin été annulé, il n'est donc pas possible de rénover par la démolition totale comme avant. Je pense que vous avez vu les documents que je vous avais envoyez, alors, ce projet de régénération urbaine a donc pour but de revitaliser et d'améliorer ce qui est pensé comme prioritaire dans ce secteur. C'est-à-dire que la régénération des logements insalubres, celle de l'industrie de couture et celle de la communauté locale. Il est pas un projet avec une durée courte, c'est plutôt un projet long avec les étapes d'objectifs de 4 ans, 6 ans et 10 ans. Ça, c'est la différence le plus grande par rapport à d'autres.

- Je sais que c'était un peu formel mais il y a eu une audience publique ou une réunion d'information dans le processus du projet de New town.

En fait, le problème et la caractéristique dans ce secteur... alors, le projet de New town a été annulé... l'année dernière. Et puis, juste après six mois, ce secteur a été désigné pour le site pilote de régénération urbaine. C'est pour ça qu'il y a des gens qui étaient pour et des gens qui étaient contre le projet de New town de même que le projet de régénération. Dans cette situation conflictuelle entre les habitants, lors de la constitution des comités d'habitants, il y avait des gens qui s'intéressaient. En plus, surtout, les leaders des groupes d'opposants du projet de New town travaillent beaucoup pour les comités d'habitants, maintenant.

- Eux qui se sont opposé au projet de New town, comment ils évaluent les audiences publiques des résidents, etc., en cours ?

Ils ont encore des passions parce que... eux, ils avaient... ils s'opposaient fortement au projet de New town. Mais, ça fait encore moins un an que le projet de régénération commence. Donc, je pense qu'ils observent encore... ça marche bien ou pas comme le projet de New town, surtout, le changement de l'ambiance administrative. Maintenant, c'est une période de l'observation et de la compréhension pour le projet de régénération urbaine.

- D'après les données que vous m'avez envoyées, il y a des formations dans les comités d'habitants. Quel est le contenu de la formation ?

Ah... d'abord, la régénération urbaine... on a fait, l'année dernière, trois formations, une pour la régénération urbaine, une autre pour le programme de concours des habitants et la dernière est pour le

comité d'habitants. Pour la régénération urbaine, comme ce que vous avez dit tout à l'heure, on explique la généralité concernant la régénération urbaine comme... qu'est-ce que c'est la régénération urbaine ? C'est quoi, le secteur pilote ? Et puis le concours des habitants... on a fait... une formation pratique. C'est-à-dire qu'on a donné quelques formations pour faire candidater les habitants à ces concours pour un petit... un micro projet local.

- Pouvez-vous expliquer ce programme de concours des habitants ?

Est-ce que vous connaissez le projet de Maeul communauté ? En ce moment, la situation en Corée du Sud... ah... à Séoul, à Suwon ou en région Gyeonggi-do, dans ces collectivités territoriales... il y a beaucoup de projets communautaires avec la subvention de l'État, environ 20 milliards de won. Fondamentalement, malgré 20 milliards de won investis pour le projet de régénération urbaine mais les habitants peuvent pas ressentir ce qui est fait réellement. S'il y a pas de construction de la nouvelle rue ou des équipements, c'est difficile de comprendre la régénération. Dans cette situation, le programme de concours des habitants... c'est un projet de planifier et réaliser eux-mêmes ce que les habitants, comme moi et mes voisins de côté, peuvent faire pour vivre ensemble. Par exemple, on va chercher des problèmes locaux prioritaires qu'il faut améliorer... quoi d'autre... il y a un espace... un espace vide. Pour bien l'utiliser, les habitants peuvent proposer et planifier un programme. C'est pas une décision par le haut, c'est plutôt un projet réfléchi par le bas pour qu'on puisse revitaliser le quartier et la communauté locale. Ainsi le budget est assez faible, l'année dernière, on a donné... subventionné à peu près trois millions de won. On travaille avec environ deux ou trois millions de won par équipe. Donc... on gère et règle le budget... et on réfléchit certaines choses avec des voisins... C'est comme ça, les petits projets sont lancés. C'est... nous, on fait un équipement de point d'appui et puis, les habitants peuvent travailler avec nous pour réfléchir comment on peut utiliser ces espaces... comme ça..., c'est pas de grand projet, en tant qu'outils pouvant revitaliser la communauté locale d'en bas, nous lançons les projet de concours des habitants. C'est pas un seul projet dans ce secteur... il y en a partout dans beaucoup de collectivités territoriales. Ah... à Séoul, à Suwon, il y a beaucoup d'équipes pour ce projet...

- Le projet de Maeul communauté... c'est-à-dire, c'est un projet qui permet aux habitants de réfléchir comment ils peuvent améliorer leur quartier, c'est ça ?

Oui, mais... c'est pas un projet avec un grand titre comme « le projet de régénération ». C'est juste pour réfléchir et travailler pour améliorer leur quartier et pour vivre ensemble avec leurs voisins.

- En fait, dans le passé, beaucoup de gens vivaient ensemble, jouaient avec des enfants et ils connaissent tous leurs voisins avec des ruelles étroites entre les maisons. S'il se passe quelque chose, nous nous réunirons et ferons quelques choses... comme Gimjang... Cependant, à mesure qu'augmentait le nombre de logements comme appate-danji, les ruelles disparaissaient et beaucoup de ces vies communautaires disparaissaient. Donc, est-ce pour cela que vous voulez faire revivre la communauté qui était commune dans le quartier ?

Oui, ça, c'est ce que, nous, on veut faire dans le secteur de Changsin-Sungin. En fait, il y a quelques quartiers où on organise encore... le Bansanghoe au bout de 30 ans. On a pour but de revitaliser ce secteur avec divers types de regroupement des habitants. Donc, en plus des comités d'habitants, on pense que le programme de concours des habitants pourrait rassembler les habitants de cette manière... voilà.

- Ok, je vous remercie.

<u>Entretien 17</u> : avec l'enquêté n° 14, Coordinatrice du centre de régénération urbaine de Changsin-Sungin, au centre (5 Jibong-ro 5-gil, Jongno-gu, Seoul, Corée du Sud).

Le mercredi 03 août 2016, à 14h 00, durée 24 mn 50 s.

- J'étais à la réunion d'information à la fin du mois d'août l'année dernière. Depuis ce moment-là, je me demande comment le projet se déroule.

Plus que jamais, les projets comme l'eau d'amorce sont presque ... en cours. Dans le cas d'un espace de point d'appui... le projet de régénération d'une zone de culture artistique, il est déjà terminé et ouvert au public. Les autres projets sont tous dans la conception. Maintenant ... En ce qui concerne ce que l'on appelle un établissement à usage communautaire, c'est le stade où les habitants font leurs propres recherches et découvrent ce dont ils ont besoin. Pour pouvoir gérer, habitants eux-mêmes, cet établissement, on aide à créer et monter des groupes ou association des habitants. Dans le cadre du projet des routes sécurisées, le projet est en travaux... après avoir fini sa conception. Les autres projets sont en cours de la conception. De plus, pour certains projets, on est en train de chercher les partenaires.

- Il y des comités d'habitants dans chacun de quatre dongs dans ce secteur. Ces comités, qu'est-ce qu'ils font ?

Ah... dans le comité d'habitants, les habitants, on partage des informations sur l'avancement du projet et puis on organise certains groupes pour chaque petit projet. On ne les a pas nommé comme une commission du projet. Par exemple, si c'est un projet d'appui, un groupe, il s'appellerait le groupe de planification des espaces. Si le projet concerne la route, on organise un autre groupe pour que certains habitants qui s'y intéressent puissent discuter ce sujet en se réunissant à part. Donc, il y a des réunions comme ça pour chaque petit projet. Il y a généralement beaucoup de groupes habitants qui ont fait des réunions dans chaque deux semaines pour discuter sur... sur certains éléments prioritaires à faire.

- Comme ce que vous avez dit, le projet... le petit projet est proposé par les habitants ou ...

En fait, la participation, c'est indispensable pour tous les projets. Pour tous les projets... les habitants, ils devraient y participer. Donc, on organise à part des groupes des habitants pour chaque projet. Mais,

on est dans une situation dans laquelle nous progressons de temps en temps et vérifions le programme séparément en fonction de la situation... voilà. Pour chaque projet, il y a des équipes sous-traitantes qui font la conception, notamment architecturale. Ah... donc, avant de choisir ces équipes de conception, on fait des formations ou workshops avec les habitants en recrutant des enseignants ou nous-mêmes. Après, quand les concepteurs sont sélectionnés, on fait des réunions en faisant y participer les concepteurs pour discuter et échanger des idées avec les habitants ayant la capacité renforcée.

- Normalement, vous faites quelles formations avant le commencement réel du projet ?

En fait, c'est sur la base du projet. En gros, le lieu d'apprentissage du quartier charge des formations concernant la compréhension générale de la régénération urbaine, de l'économie sociale, etc. Par exemple, dans le cas des équipements communautaires des habitants, quels sont ces équipements ? Comment sont-elles gérées et Quels programmes sont nécessaires pour notre quartier ? On fait des formations avec ces sujets-là. Fondamentalement, les formations... il y a des formations sur la compréhension de la régénération urbaine. De plus, il y a aussi des formations plus approfondies. Après, on a des formations spéciales pour chaque projet qu'on a lié aux formations.

- Pouvez-vous expliquer simplement les formations plus approfondies ?

C'est ça... comme l'économie sociale... on en parle beaucoup en ce moment en Corée du Sud. Dans le cadre de la régénération urbaine autonome, les habitants, ils ont tout fait... ils gèrent des équipements publics ou ils font des entreprises de quartier ou des coopératives locales pour gagner de l'argent. Mais c'est pas facile même si la ville de Séoul a dit souvent, « vous pouvez facilement établir l'entreprise de quartier ». Dans ce cas, les habitants... s'ils suivent des formations approfondies qui se focalisent sur ce sujet, ils pourraient plus facilement décider s'ils font une entreprise ou une coopérative.

- A votre avis, pensez-vous que les habitants s'intéressent beaucoup à cette chose ?

Ah... il y a quelque chose... En général, les gens qui travaillent, depuis longtemps, sur des problèmes locaux, sont beaucoup plus d'intérêts sur ces formations, notamment approfondies. Si les habitants, ils se disaient déjà sur des questions de difficulté ou sur la façon dont ils peuvent travailler durablement, C'est eux, ils s'intéressent beaucoup depuis le début. Après ça, ceux qui ont commencé à s'intéresser à la régénération sont un peu moins. Normalement, il faut réfléchir certains problèmes qui se trouvent dans leur quartier. Dans ce cas, alors, les habitants peuvent agir. Donc, quand on fait des formations,

ils peuvent petit-à-petit avoir des consciences comme... « ah... il faut qu'on réfléchisse sur cette question-là, cette question-là... ». On a tout anticipé comme ça depuis qu'on a travaillé sur des programmes de formations.

- Actuellement, j'ai entendu parler qu'il y a... environs deux cent habitants qui travaillent dans les comités d'habitants. Ils sont tous... ils travaillaient aussi depuis le moment de New town ?

C'est mélangé... mélangé, il y a des gens qui font partie des associations ou groupes locaux ou il y a des qui travaillent depuis le projet de New town. Mais, les présidents de chaque comité, ils sont tous en groupe d'opposition au projet de New town, qui s'appelait le comité de mesure d'urgence.

- Les locataires font aussi partie de...

Oui, ils peuvent aussi. Dans certain comité, il y a tous des locataires. Par exemple, pour le Changsin 1 dong, le comité de Changsin 1 dong se constitue que des locataires.

- Ils travaillent activement ?

Oui, bien sûr. Donc... en fait, il y a quelqu'uns qui ne participent qu'aux réunions et aussi il y a des gens qui proposent beaucoup et travaillent activement. C'est-à-dire qu'ils ont candidaté aux concours des habitants... Mais aussi, il y a des gens qui participent pas beaucoup aux réunions du comité mais, parmi eux, il y a beaucoup qui ont participé aux concours des habitants.

- Dans le passé, dans le cadre des projets de New town ou de l'amélioration urbaine, les locataires n'ont pas d'occasion de participer. Parce que tous les projets sont dans la logique économiques, tous les propriétaires des logements s'intéressaient plus aux projet que les habitants. Mais dans ce projet de régénération, je pense qu'il y a des différences par rapport aux projets de New town, etc.

Parce que c'est la régénération urbaine. S'opposer au projet de New town, c'est pour vivre, surtout les habitants moins aisés pour se déplacer. Donc, il y a beaucoup de gens qui sont locataires ou propriétaires moins aisés, c'est pour ça qu'ils étaient d'accord sur l'annulation de New town qui, normalement, provoquaient la grande migration des habitants sans assurance de relogement. Dans ce sens, les habitants de ce quartier, ils aiment bien la régénération urbaine. Mais ils veulent aussi l'amélioration visible de l'environnement résidentiel comme lors des projets de New town.

- A votre avis, Comment inciter la participation... active des habitants ?

La régénération urbaine, c'est vraiment... c'est difficile, la régénération urbaine. Donc, l'approche est plus facilement donnée aux habitants... voilà. De plus, lors de la création des formations, on crée exprès certaines formations auxquelles les habitants peuvent s'intéresser. Soit un cours de réparation du logement soit... un programme de visite... Je crois que c'est pareil dans les autres secteurs de régénération, la formation... c'est le moyen le plus simple de faire participer les habitants. Donc, on a créé des formations qui ne sont pas si difficiles et dont, d'habitude, les habitants ont besoin. C'est pour ça qu'il y a, dans certains secteurs, une formation de ping-pong, et... il y a une formation de réparation du logement, comme ce que j'ai dit tout à l'heure, dans notre secteur. Et puis, on fait aussi beaucoup de campagne d'information, surtout porte-à-porte. On rencontre des gens qui font partie des groupes locaux... après, on fait la liste. S'il est nécessaire d'informer sur le projet, on pourrait informer face-à-face ces gens sur quelques choses. Je pense que c'est important, de faire le lien direct avec les habitants. C'est pour ça qu'on fait des formations auxquelles les habitants participent facilement.

- Je vous remercie pour cet entretien.

- Enquêté nº 15

<u>Entretien 18</u> : avec l'enquêté n° 15, Chercheur du département de recherche urbaine et sociale de SI (Seoul Insititute), à son bureau de SI (57 Nambusunhwan-ro 340-gil, Seocho-gu, Seoul, Corée du Sud).

Le jeudi 14 juillet 2016, à 14h 40, durée 31 mn 47 s.

- Tout d'abord, veuillez présenter votre travail et le type de recherche que vous effectuez.

Euh, euh ... Jusqu'à l'obtention de mon diplôme, je faisais des recherches sur la construction du village d'irrigation. Parmi eux, le projet de gestion de l'environnement résidentiel que Séoul a beaucoup développé récemment. La première étape a été de commencer par le nom du plan de l'unité de district visant à créer un village habitable, puis de changer le nom pour Human Town, puis de passer à un projet de gestion de l'environnement résidentiel lors de la saisie d'un nouveau type de projet de maintenance dans la loi métropolitaine. Tout d'abord, lorsque nous avons réalisé un projet pilote à Séoul, nous l'avons fait ensemble et l'avons étudié. Après avoir obtenu mon diplôme, j'ai obtenu un emploi au centre de soutien communautaire de la communauté de Séoul, qui promeut la politique de la communauté villageoise auprès de l'administration. De nos jours, il existe un centre de visite pour les visiteurs à Séoul, et si vous examinez le secteur, vous pouvez effectuer une sorte de planification urbaine et de planification communautaire. Je suis venu à l'Institut de Séoul pour planifier et soutenir le terrain. La principale chose que nous faisons en ce moment est d'avoir un système de participation quotidien dans notre pays. Par exemple, il existe des comités de résidents ou des associations de résidents, encore, le système de budget participatif de Séoul. En plus de ce qui précède, je pense que la planification villageoise et toutes ces choses sont non seulement inefficaces pour retourner dans la même unité, mais également pour disperser la capacité de la communauté dans une zone limitée.

- Avez-vous une implication directe dans le projet de développement de la ville?

Ce que j'ai moi-même fait, c'était Seongbuk-*dong* seongolgol in Human Town. Ensuite, dans le projet pilote d'accord de scénario, nous avions un village de Yongma à Junggok 4-*dong*, Gwangjin-gu, en 2007, le Ministère de l'administration publique et des affaires intérieures s'est établi dans une unité à l'échelle du pays. Et yeongwol aussi.

- Comment avez-vous utilisé les projets auxquels vous avez participé pour susciter et encourager la participation de la communauté et quel participant avez-vous utilisé ?

Uh…

- Par exemple, si vous envisagez la reconstruction et le réaménagement en vertu de la Loi sur la promotion de l'entretien des villes… C'est en fait formel. L'audience elle-même est guidée par les intérêts des résidents, et qu'en est-il pratiquement ?

Cependant, le réaménagement et la reconstruction étant centrés sur les propriétaires, un syndicat est formé, ça ne marche pas si mal. C'est totalement un champ de bataille, car leurs bénéfices varient en fonction des décisions qu'ils prennent dans le syndicat. Là, plutôt que la direction positive de la participation à laquelle nous nous attendons habituellement, dans le but de bien calculer les avantages économiques, il existe toutes les procédures pour rédiger et publier méticuleusement les procès-verbaux. Au lieu de cela, la combinaison du réaménagement et de la reconstruction est plus rentable que la participation, et les résidents qui ne sont pas propriétaires sont exclus, nous l'avons donc fait d'une manière qui ne combine pas un projet de gestion de l'environnement résidentiel ou un projet de construction correspondant au paysage. Nous n'avons pas non plus distingué propriétaire et propriétaire. Bien sûr, nous avons une séance d'information pour les habitants, nous avons ensuite un groupe de résidents actifs qui peuvent participer plus activement, faire des commentaires, revenir en arrière et discuter avec d'autres résidents. Comme le conseil communautaire… Ensuite, notre laboratoire a fourni autant d'informations que possible. Par exemple, s'ils vivaient dans le quartier quarante ans, ils ne connaîtront pas tous les détails du problème et les problèmes qui les sous-tendent, et nous faisons cela pendant un mois ou deux et leur montrons de près les problèmes de ce quartier comme l'atelier.

- Quel est le contenu de l'atelier ?

Cela dépend de la situation. Euh ... Parfois, nous avons des ateliers dans des espaces publics, comme des routes ou des parcs, comment voulons-nous faire ces choses. Dans le cas d'un projet pilote d'entente paysagère, on touche une maison privée, dans le même temps, ils ont également des ateliers sur la façon dont ils aimeraient réparer leurs maisons, en écrivant un modèle ou une carte… La personne qui a accepté de signer un accord de paysage dans le cadre du projet pilote d'accord de paysage est appelée un signataire d'accord de paysage. Nous avons besoin de l'accord de tous les

participants. Comme je l'ai dit plus tôt, ils touchent leur maison. Donc, comme tout le monde devait être d'accord, nous avons également voté à la fin pour cette raison.

- Ces projets sont-ils donc principalement axés sur l'amélioration de la vie quotidienne et des conditions de vie des personnes qui résident ?

Peut-être que tous les projets que j'ai mentionnés essayaient de sortir de l'environnement physique, cela reste encore là. L'activité de régénération urbaine en cours dans tout le pays, au début, l'environnement physique était tellement concentré sur lui qu'il n'était pas possible de s'améliorer socialement ou économiquement. Quand on fait cela, en regardant l'ordre du jour et les différents plans d'action et plans d'action qui en découlent, l'environnement physique est la majorité. Je pense que le cadre lui-même est comme ça. Du point de vue des résidents, je pense qu'il est nécessaire d'avoir quelque chose qui se démarque directement. J'ai demandé aux habitants de faire un projet pour changer les problèmes qu'ils rencontrent normalement, limités par l'établissement public. Selon le plan, les désirs qu'ils font ressortir sont différents. Les projets résidentiels de gestion de l'environnement et les projets pilotes d'ententes paysagères tendent à reconnaître leurs noms et, lorsqu'ils entendent les explications, il vous incombe de préserver l'environnement physique. Par exemple, il n'y a rien de tel que le plan du village de Tchatdong. Il y en a 14 au total.

- Quel est le nom de…?

Tchatdong est l'abréviation de Centre communautaire en visite (chaj-aganeun dong juminsenteo). Ceci est un article du Hankyoreh. Vous pouvez le rechercher. Nous avons commencé l'an dernier à Séoul avec 14 *dong*. Nous avons fabriqué 35 *dong* cette année et 80 *dong* d'ici 2018. J'essaie simplement de rassembler les résidents pour résoudre certains problèmes mineurs qu'on a ressentis dans notre vie quotidienne.… J'ai analysé et il y a 235 sujets dans 14 *dong*.

- C'est un projet qui est basé sur la participation des habitants... Mais il y a des gens qui participent bien ou il y a des gens qui ne s'intéressent jamais. A votre avis, pourquoi il y a certaines différences entre eux ?

Il y a deux différences majeures. D'abord, il y a des « Yuji » dans chaque maeul, qui sont des personnes influentes dans leur quartier. Donc, quoi que ce soit un projet de rénovation dans leur quartier, ils travaillent activement sur les questions locales. Ce sont eux qui s'occupent de la place de président d'un groupe des habitants. Donc, s'il y a un projet de rénovation, ils travaillent avec passion. Je pense que la réputation sociale, la reconnaissance, l'honneur, sont les principaux facteurs qui les

font bouger. Ceux qui ne sont pas comme ça ne peuvent pas bien réagir à ces choses à l'exception de l'intérêt qui est lié directement à eux, directement lié à leur vie. En ce moment, si votre maison risque de tomber, je pense que, lors d'une réunion concernant la préparation des logements dans votre quartier, vous pouvez participer sans regard sur d'autres affaires. Dans la plupart des cas, les réunions des habitants ont souvent lieu pendant la journée. Pour les employés, par exemple, ceux qui viennent travailler tard le soir, sont structurellement exclus. La Corée est un pays où les gens travaillent souvent dans la soirée. Mais, il y a certains cas où on peut se voir dans la soirée. Ça, c'est pour faire participer les employés. Et, dans d'autre cas, pour quelqu'un qui s'intéresse au projet mais qui n'a pas le temps de participer, on utilise aussi le SNS comme facebook où on peut afficher toutes les informations concernant le projet.

- Il y a des comités d'habitants pour le projet de « Faire le quartier ou le village » de même que le projet de régénération urbaine. Donc, il y a aussi des syndicats d'habitants pour le projet de rénovation existant comme le « redéveloppement urbain » et la « reconstruction des logements ». Pensez-vous qu'il y a quelle différence entre deux types de groupes d'habitants ?

C'est très différent. Comme je l'ai déjà dit, pour les syndicats d'habitants du projet de redéveloppement ou de reconstruction, il y a que des propriétaires qui peuvent en faire partie. Mais pour le comité d'habitants, c'est pas le cas. Comme nous analysons maintenant, Il y a plus de 75 équipes d'urbanisme dans 14 villages. Il y avait plus de cent personnes qui y participaient. Le taux de participation est assez élevé. Et puis, le sujet sur lequel on discute dans le comité... Dans le cas de redéveloppement ou de reconstruction, on se focalise sur le changement physique de l'environnement résidentiel. Mais pour le cas de « Faire le quartier », on traite plusieurs choses comme la vie quotidienne, la sécurité, l'infra urbain, la résolution des conflits entre les voisins, l'intégration générationnelle, l'éducation, la culture, la santé, etc. De plus, d'après l'analyse des types de gestion du projet, il y a trois catégories, les projets gérés par les habitants, par le partenariat public-privé et par le seul secteur public. Parmi ces types de projet de « Faire le quartier », le plus nombreux est le type de gestion par les habitants. C'est plus 50 %. C'est-à-dire que... quand on compare le comité et le syndicat, le syndicat des habitants est un organisme qui ne donne que des opinions et ne prend que des décisions dans le processus de rénovation. Après, successivement, les professionnels s'en occuperont. Par contre, dans le cas du comité d'habitants, ce sont les habitants qui proposent certaines choses pour le projet et puis, aussi, qui mettent en œuvre le projet. Il y a cette différence entre deux. Que ce soit un petit projet, les habitant cherchent et réfléchissent ce qui est prioritaire pour l'amélioration de leur quartier.

- C’est dernière question, à votre avis, quel défi que la société coréenne devrait relever pour l’amélioration de la situation actuelle de la participation des habitants reste-il ?

Alors, dans le cas de la régénération urbaine, quand on pose une question, « le comité d’habitants dispose-t-il de ses propres pouvoirs et ressources ? », je ne pense pas ça. Moi, je pense que... la participation des habitants..., Je n'en parle pas, mais tous ceux qui parlent de gouvernance ou de planification collaborative parlent de ça, sera effectivement réalisée quand les habitants peuvent avoir toutes les autorités et les ressources par rapport à la responsabilité qui s’impose aux habitants. Les ressources sont divers soutiens administratif et professionnel, comme des budgets, des informations, etc. Mais en réalité, les habitants savent tout que... ils pensent normalement, « je ne fais que figurer quelque part », « même si je leur dis quelques choses pour le projet, les décideurs, ils ont tout déjà décidé ». Dans ce cas, c’est très difficile d’encourager et de motiver les habitants à participer. Il arrive souvent que le comité d’habitants ne dispose ni de pouvoirs ni de ressources, même si c'est inscrit dans un règlement. Je pense qu'il ne s'agit pas seulement de changer le système et l’institution. Même si les experts ne peuvent pas faire ce qui est opposé par les habitants, s’il y a certaines choses qu’ils ne savent pas bien, ils devraient recourir à des experts, même le résultat sera tout différent avec ce que les habitants ont voulu. Donc, les habitants ne peuvent suivre ce que les experts ont proposé sans discussion sur ça. Alors, c’est difficile de dire que les habitants ont très bien exercé leurs droits et pouvoirs. Le principe est que les pouvoirs et les ressources nécessaires sont fournis, ce qui semble être garanti à la fois dans l’institution et aussi la pratique. Le temps est si court. Lors d’un projet de régénération urbaine, il faut créer et fabriquer quelque chose dans un court terme. Mais pour les habitants, c’est pas possible, en même temps qu’ils devraient monter un groupe ou une association où on peut se réunir et se discuter sur le sujet. Ça n’a pas de sens. Le temps est fortement court... voilà.

- Merci beaucoup pour aujourd’hui.

- Enquêté nº 16

<u>Entretien 19</u> : avec l'enquêté n° 16, Directeur du centre de recherche pour la régénération urbaine de SI (Seoul Insititute), à son bureua de SI (57 Nambusunhwan-ro 340-gil, Seocho-gu, Seoul, Corée du Sud).

Le vendredi 15 juillet 2016, à 15h 20, durée 22 mn 38 s.

- Pouvez-vous présenter votre travail et mission dans votre établissement ?

Oui. A Séoul, l'institut de Séoul a été désigné comme un organisme de soutien de la régénération urbaine. Donc, on a créé un centre d'étude de la régénération urbaine dans cet institut. Je suis directeur de ce centre. Actuellement, je travaille sur la stratégie de régénération, sur l'établissement de la stratégie de régénération urbaine de la ville de Séoul. Après, je travaille aussi sur l'étude de monitoring de la régénération. Il y a les 13 secteurs où le projet de régénération urbaine est en cours. On est en phase de planification du projet dans ces secteurs. Donc, on va faire le monitoring an par an sur ces projets depuis en amont. En ce moment, c'est la première année de projet, après, le projet de monitoring se déroulera comme deuxième et troisième année de monitoring... comme ça, voilà.

- Quelle est la grande différence entre la régénération urbaine et d'autres projets de rénovation ?

Les projets de redéveloppement, de reconstruction dans le cadre de la « loi sur l'entretien et l'amélioration des zones urbaines et des conditions d'habitation » et les projets de New town, c'est-à-dire que les projets de promotion du renouvellement urbain, dans le cadre de la « loi spéciale pour la promotion du renouvellement urbain », ces projets sont tout-à-fait différent avec les projets de régénération urbaine. En fait, c'est... que le redéveloppement urbain, la reconstruction des logements et le New town se sont focalisé sur l'amélioration physique de l'environnement mais la régénération urbaine a pour but la revitalisation locale. Donc, il faut avoir une approche totale qui intègre non seulement le côté physique mais aussi plusieurs côtés comme social, économique, culturel et environnemental pour la revitalisation locale. Parmi ces côtés, le plus important est le côté économique, c'est le principe. C'est ça, la différence.

- Je pense que la participation des habitants dans le cadre du projet de rénovation existant était fortement formelle. Mais, par contre, la participation des habitants, est-elle concrète ou pratique dans la régénération urbaine ?

En fati, dans tous les projets de rénovation existants, comme New town ou redéveloppement urbain, la participation des habitants était faite de façon formelle. Les habitants, ils ont créé le syndicat qui est un acteur d'impulsion du projet... Mais il y a tous les propriétaires qui y peuvent participer et les habitants qui ne sont pas propriétaires n'ont pas de droit d'y participer. Mais, ce projet de régénération urbaine est en réalité... Si les habitants ne procèdent pas, le processus lui-même devient difficile, de sorte que l'opinion des propriétaires, mais également des habitants du secteur concerné, constitue un moyen très important. Et c'est pour ça, c'est l'activité de régénération urbaine qui repose sur la participation des habitants. Donc, lors du démarrage du projet de régénération urbaine, cette base communautaire était un sujet très important. Et de notre manière, c'est plutôt que la japonaise ou quoi que ce soit du genre, le comité d'habitants va élire leurs représentants, comme une sorte de démocratie représentative, et puis ils vont recueillir les opinions des habitants. Donc, le comité d'habitant, c'est comme une fenêtre de convergence des opinions des habitants. Jusqu'à présent, le projet est dirigé par le secteur public. Après quelque temps, le projet pourrait s'avancer sans problème en renforçant la capacité des habitants pour faire eux-mêmes quelque chose... J'ai pas encore vu ça, mais... Ça fera dix ans, jusqu'à maintenant il y a pas encore de résultat visible, qu'on pourrait voir certains résultats de la participation des habitants ou de l'organisation des habitants. Donc, c'est que le projet de régénération urbaine, il est caractérisé par un changement de son processus stratégique qui est devient à long terme.

- De même que le cas français, en réalité, ceux qui travaillent activement participent bien. Mais ceux qui sont moins intéressés tendent à moins participer. Avez-vous quelque mesure pour améliorer cette situation ?

Je n'ai pas encore trouvé la réponse... ah... claire. C'est ça, comme vous l'avez dit. De plus, à travers le biais de réunions d'information ou d'explication, tout le monde peut participer mais en fait, en ce moment, euh… même si les habitants s'intéressent à..., mais il y a pas d'une participation ah... active, voilà. C'est encore loin. En fait ... c'est très difficile de les trouver... Étant donné que ce sont des gens qui travaillent pour leur vie, il n'est pas vraiment facile de combiner le temps de travail avec le temps des activités locales. Mais à l'avenir, lorsque les sociétés vieilliront et que les baby-boomers prendront leur retraite, naturellement, ces activités locales seront transférées à ces personnes... je pense. En tout cas, il leur reste encore 30 ans d'espérance de vie.

- Vous avez dit que la régénération urbaine repose un peu sur la communauté, donc, si la communauté locale est active, il semble que la participation des habitants serait bien faite. Actuellement, existe-t-il des dispositifs dirigés ou créés par le secteur public ?

Alors..., donc, le groupe des habitants représentants est donc le comité d'habitants. Jusqu'à maintenant, son statut juridique est encore faible. Alors, dans le cas de la ville de Séoul, le comité d'habitants, il est inscrit dans l'ordonnance sur la régénération urbaine pour avoir un statut juridique. Maintenant, la plupart des projets de rénovation sont en étape de conception. Donc, il faudrait une modification de quelque chose de juridique quand on arrive à une étape plus concrète comme sa mise en œuvre. Mais, comme je l'ai dit précédemment, il y a encore des situations conflictuelles dans la plupart des secteurs de régénération où leurs habitants ont des expériences de l'échec des projets de rénovation, comme le développement urbain ou le New town. Donc, je pense que... plutôt que d'aller par l'ordre unilatéral, ce serait important que... comme l'apprentissage, l'éducation et puis la réunion d'explication ou l'activité de communication pour développer la participation des habitants. Récemment, à Séoul, parce qu'il reste encore beaucoup de secteurs à rénover en plus des 13 secteurs de régénération, la ville de Séoul a désormais donné à ces secteurs le nom de « projets de la zone d'espoir. C'est-à-dire que... les projets de régénération ne sont pas en étape de mise en œuvre mais il faudrait faire préparer aux habitants concernés le projet de régénération. Donc, enfin..., l'éducation ou la relation publique, c'est important dans ces zones d'espoir. Moi, sur place, je donne des formations, etc. lors des réunions d'explication.

- Donc, en Corée du Sud, il y a pas encore des dispositifs ou outils participatifs particuliers parce que la participation des habitants dans le processus de la rénovation urbaine est que dans une phase de transition.

Oui, mais maintenant ah... Jusqu'à présent... on le fait pour la première fois. Donc ce n'est pas encore clair. En ce moment, c'est juste en phase qui peut être complété chaque fois qu'il y a beaucoup de problèmes et de lacunes dans le dernier processus. Ah... dans le cas du secteur de Changsin-Sungin, le projet a commencé depuis 2014, donc, on en est maintenant à la troisième année. Donc, dans ce secteur, dans le processus du projet, on peut probablement prendre en conscience et comprendre des erreurs, des aspects du progrès et puis les attentes des habitants, des difficultés que le secteur public pourrait rencontrer.

- Comme je l'ai déjà dit, personne n'y est jamais allé. En fait, tout le monde s'inquiète de la réalité de la régénération urbaine. Dans le cadre de la démarche participative, quel défi reste-il pour résoudre des situations conflictuelles et mener à bien le projet de régénération urbaine ?

Pour nous... en fait, l'expérience du réaménagement ou quelque chose du genre a généralement eu de bons effets, mais il y a eu aussi de mauvais effets. Attentes... les attentes des citoyens et des habitants sont très grandes. Alors, avant, il y a beaucoup de projets de rénovation se sont concentré sur le changement physique de l'environnement résidentiel. Par contre, la régénération urbaine, comme ce que j'ai dit tout à l'heure, a pour but premièrement de revitaliser l'économie locale. Donc, il y a pas de grande attente sur le changement physique des quartiers concernés. Une sorte de consensus, il est nécessaire d'un consensus social. Et après, la participation des habitants, ça devrait pourvoir jouer le rôle d'un espace ou d'un forum où les habitants pourraient résoudre des problèmes locaux à travers les activités reposant sur l'économie locale et la communauté locale. Mais, la perception de la participation des acteurs, comme les habitants, les fonctionnaires, les professionnels, etc., reste encore dans celle de rénovation existante du passé, C'est-à-dire qu'ils considèrent la participation comme un acte importun pour avancer le projet étape par étape. Comment peut-on changer et améliorer ce regard sur la participation ? Ça, c'est un point important. Dans le cadre de la nouvelle orientation de la régénération urbaine, comme je l'ai déjà dit, personne n'y est jamais allé jusqu'au bout. Donc, tout le monde s'inquiète de la réalité de la régénération urbaine. Plus précisément, s'il y aura beaucoup de bons exemples d'après ce projet pionnier de la régénération, on pourrait définir et puis développer la régénération urbaine et la démarche participative. Voilà, le défi qu'on devrait passer.

- Je vous remercie de m'accepter pour l'entretien.

- Enquêté nº 17

<u>Entretien 20</u> : avec l'enquêté n° 17, Représentant de Changsin 3 *dong*, à un café, Jongno-gu, Seoul, Corée du Sud.

Le dimenche 14 août 2016, à 10h 30, durée 2 h 00 mn 29 s.

- D'abord, pouvez-vous vous présenter et décrire votre travail en ce moment ?

En 2014, ici, le secteur de Changsin-Sungin a été désigné comme un secteur pilote de la régénération urbaine. Euh... il y a 13 sites dans tout le pays. Alors, donc, le ministère de territoire, d'infrastructure et de transport, il a donné une somme d'argent, c'est pas vraiment grosse somme, 20 milliards de won, pour subventionner ces 13 sites. C'est... l'origine de la régénération urbaine. Le seul secteur sur 13 était celui de Changsin et Sungin à Séoul. Alors maintenant, la régénération urbaine s'est étendue à de nombreuses régions. Maintenant, combien de sites ont de vraies réalisations... ça, c'est la question. En fait, le secteur de Changsin-Sungin a été désigné pour la première fois comme site de régénération urbaine à Séoul et donc plusieurs personnes de plusieurs communes sont venues visiter ce secteur. Ils visitent pour savoir ce qui s'est passé dans le projet de régénération urbaine d'ici afin de définir quelques éléments à tenir lors de leur projet. En fait, c'est pareil que d'autres, c'est pareil. Il y a pas de grande différence, quoi. Mais ils sont venus pour apprendre quelques choses... Jusqu'à maintenant, je pense que on est en étape de planification. Dans ce sens, qu'est-ce qu'on veut faire ? Comment on fait ça ? Ça, c'est un processus d'apprentissage. Donc, au début, moi, je n'ai pas compris ce qui concerne la régénération. Je me suis dit souvent, « qu'est-ce qu'on va faire ? ». Bah... en fait, je suis commentateur local de ce quartier. Donc, Je connais ce quartier plus que d'autres personnes. C'est pour ça que, moi, c'est moi qui présente lors des visites des gens extérieur. A l'origine, la régénération urbaine a pour but trois choses. Le premier, c'est un projet d'amélioration de l'environnement résidentiel, c'est ça. Après, deuxièmement, c'est la revitalisation de l'économie locale, c'est le deuxième objectif. Le troisième, c'est d'attirer beaucoup de monde dans ce quartier à travers la découverte des ressources historiques et culturelles. Ces trois choses sont les objectifs principaux de la régénération urbaine du secteur de Changsin-Sungin. Ainsi, pour le succès de la régénération, d'abord, les habitants deviennent l'acteur principal. C'est-à-dire que le projet de régénération urbaine devrait être géré et maintenu par les habitants plutôt que l'administration. Mais, le côté administratif, il doit soutenir certains choses, notamment financières, dans son processus. C'est ça, le principe important. Donc, il a fallu d'abord créer un espace où les habitants peuvent se discuter sur le projet. Ça, c'est le

comité d'habitants. On a élu les représentants des habitants et les membres du comité. Le secteur de Changsin-Sungin se compose administrativement de quatre *dong*s, Changsin 1 *dong*, Changsin 2 *dong*, Changsin 3 *dong* et Sungin 1 *dong*. Le secteur de Changsin-Sungin, il a regroupé ces quatre *dong*s. Il y a deux représentants dans chacun des dongs, donc, on est huit, huit représentants travaillent en ce moment sur le projet. Pourquoi il est nécessaire d'être rénové... régénéré ?

- J'ai entendu parler que ce secteur a été désigné pour le New town. Et puis, ce dernier a été encore annulé. Pouvez-vous me décrire un peu cette histoire de rénovation dans ce secteur ?

Après la fin de Guerre de Corée, beaucoup de personnes pauvres sont venues vivre dans ce quartier en construisant les taudis. Donc, d'autres personnes n'ont pas voulu habiter ici. En fait, les riches sont allés dans le quartier chic comme Gangnam. Mais ici, les pauvres se sont concentrés, c'est une zone de cabane de planche. En particulier, l'industrie de couture, principale industrie locale, a commencé à se décliner dans les années 80. Cette crise économique locale a produit la dégradation sociale et résidentielle du quartier. C'est pour ça, il était nécessaire de prendre une mesure d'urgence sur ce quartier. Donc, ah... ce secteur a été désigné pour New town. Dans le secteur pilote de New town... au pied de Montagne Bukhan... dans Eungyeong-gu... tout est rasé pour reconstruire par-dessus. On avait prévu de faire la même chose ici, dans ce secteur désigné en tant que New town de Jongno en 2005. Oui, raser tout le secteur pour y construire à nouveau. C'est pour cela qu'il a été désigné, mais en réalité, il y avait 50 % d'opposants. Entre les opposants et les approbateurs, c'était du 50/50. Est-ce que vous savez pourquoi on veut pas faire le New town ?

- Non, je sais pas exactement.

Ok, écoutez bien. je vous parle d'un exemple. C'est vous qui allez juger ce que... Supposons que j'ai un logement de 115 m^2. Un bâtiment est construit et je loue le rez-de-chaussée et le premier étage. Je vis confortablement au $2^{ème}$ étage en tant que propriétaire. Le New town... d'accord... si on construit des logements neufs, de belles apates... oui, un agréable environnement, ce ne peut que bénéfique. A première vue, ça semble très bien, mais comment on va traiter cette personne, le propriétaire ? Dois-je donner mon terrain pour en obtenir un nouveau logement de 115 m^2 ? Est-ce un échange ? Jusque-là, il n'y a pas de problème. Mais pour obtenir ce nouveau logement, je dois attendre trois ans. De plus, au bout de ces trois années, je n'ai pas la garantie d'obtenir ce logement de 115 m^2. Même si je demande une garantie à l'entreprise de construction, elle ne peut me la fournir... parce que des coûts supplémentaires peuvent survenir durant les travaux. Donc..., vous avez entendu parler des frais supplémentaires ? ok, supposons qu'on me demande 100 millions ou 200 millions de won de frais supplémentaires (équivalents à 77 000 ou 154 000 euros, ndlr). Je paie ces frais supplémentaires, je

donne mon logement de 115 m^2 et mon terrain, je loue mes logements pendant les 3 à 4 ans de chantier... et j'aurai enfin mon nouveau logement. La valeur du logement augmentera alors ? Les habitants qui vivent ici n'auront pas de revenus de location, et devront en plus payer des frais supplémentaires... On nous dit que la valeur du logement augmentera après, mais si c'est pour que ça augmente après ma mort, je ne vois pas l'intérêt. C'est pour ça que j'ai refusé.

- Dans ce cas, les habitants devront se déplacer ailleurs, ils peuvent recevoir le frais de déménagement ?

Non, on a pas dit ça. Mais, nous, on peut prêter de l'argent à la banque. Il y aura des intérêts, quoi ? Puis, il faut rendre tout... le prêt... c'est pas ça. Il y a un autre problème. Moi, je suis propriétaire et j'ai loué mes logements aux locataires. Mais, lors de déplacement, il faut rendre aux locataires le frais de Jeonse. Supposons que mon bâtiment coûte 400 millions de won. Après avoir rendu 30 millions ou 40 millions de won à chacun des locataires, il me reste que cent ou deux cent millions de won. On peut pas déménager ailleurs avec cette somme d'argent. C'est pour ça qu'on s'est opposé au projet de New town. Cent ou deux cent millions de won... avec cette somme d'argent, il faut allez à la périphérie de la ville... non, non, en ce moment, on peut pas non plus acheter un logement avec cet argent à la périphérie. Alors... c'est pour ça que des gens autochtones... On a fait le New town pour faire vivre bien ces gens mais, en réalité, ils pourraient être expulsés. Après, il ne reste que 5 à 8 % des autochtones. Les gars riches de Gangnam achètent tous ces logements et puis vont encore les louer. Et donc, les autochtones seront expulsés. C'est pour ça que le New town n'a pas de raison. C'est pourquoi beaucoup de gens étaient contre. En fait, c'est très bien de construire le New town dans Jongno-*gu*. C'est agréable et confortable. Par conséquent, ce n'est bien que pour les gens riches. Pour les pauvres, c'est n'importe quoi. Enfin, en raison de la forte opposition, le projet de New town a été annulé en 2013. Je ne peux pas ah..., car il y a tellement de gens qui s'y opposent. Donc, après que Mr PARK Wonsun est arrivé à la municipalité de Séoul, la politique de New town a été effacée. Donc, maintenant, passons à la régénération urbaine. En fait, alors que le New town a été annulé et que le gouvernement ne pourrait plus laisser ce quartier dégradé. Donc, on a commencé la régénération urbaine. Tout d'abord, ça a commencé avec la subvention de 10 milliards de won par l'État et celle de 10 milliards de won par la ville de Séoul. Alors, il y a trois principes dont je vous parlais tout à l'heure. On fait ça, trois choses. Donc, ici, on fait ça.

- Maintenant, je travaille sur la participation des habitants dans le processus de la rénovation urbaine. Donc, je veux savoir comment elle se déroule dans le cadre de ce projet de régénération urbaine dans ce quartier.

La participation des habitants ? Ah... pour la motivation de participation... il faudrait poser des questions à tous huit représentants... Par exemple, je vous ai dit tout à l'heure qu'il y a huit personnes qui avaient été choisis comme représentants du comité d'habitants, deux de chaque *dong*. Après créer le comité dans chacun des quatre *dong*s. L'administration nous a conseillé, « il faut réunir des membres pour chaque comité... ». Et donc, on a fait candidater les habitants aux membres des comités de quatre *dong*s. Ah... les membres ont été recrutés... Pour chaque dong, par exemple, il y avait 40 ou 50 personnes. Mais le travail de l'administration est… une chose importante mais… ce n'est pas volontaire. En d'autres termes, la conscience des résidents... le taux de participation était très faible, manque de conscience de la participation. Des gens, on dit, « Ah... on fait quelque chose... », ils pensaient vaguement. Ils ne participent pas réellement. C'est-à-dire qu'ils ne pensent pas que ce soit leur travail. Ils ont juste regardé, c'est une attitude indifférente. Il y a beaucoup de gens qui ont la pensée comme ça. Donc, lors de réunions, il y avait peu de personne, même avec telles relations publiques. Par exemple, on avait 40, 50 personnes pour les membres du comité par chaque dong..., par exemple, Si la population de dong compte 20 000 personnes dans chaque dong, en réalité, il y en a plus, le nombre de participants devrait être de plusieurs milliers. La conscience de participation... la conscience de propriété et de participation est très faible. On a fait tellement les relations publiques. C'est-à-dire... on accompagné les gens aux réunions, on met beaucoup de banderoles partout dans le quartier, Puis, on visite les habitants pour faire participer en expliquant le projet, son processus, etc. Mais, encore, il y avait 40 ou 50 personnes. C'est tout.

- Enquêté nº 18

<u>Entretien 21</u> : avec l'enquêté n° 18, Représentant de Changsin 1 *dong*, à un café, Jongno-gu, Seoul, Corée du Sud.

Le mercredi 22 février 2017, à 12h 30, durée 18 mn 15 s.

- Tout d'abord, pouvez-vous vous présenter et j'aimerais bien savoir votre histoire dans ce quartier ?

Ah... je suis venue... Au début, ce secteur a été sélectionné le 29 août 2005 en tant que candidat au New town était une très bonne chose, donc j'ai acheté un logement ici le 1er septembre. Mais en décembre de cette année-là, quelque chose n'allait pas... je me suis rendue compte que les habitants subissaient un préjudice du fait de la loi. J'ai appris cette nouvelle dans un article de Sindonga (revue coréenne) de janvier 2006, intitulé « la rose épineuse », c'était son titre... La rose épineuse désignait New town. Vous voyez, une fois construit, l'apate-danji présente une certaine beauté. Mais la rose a des épines, comme New town. Par la suite, une nouvelle loi est passée, nommée loi pour la promotion du renouvellement urbain. Elle est entrée en vigueur le 1er juillet 2006. J'ai pris peur en voyant cette loi. C'est à partir de ce moment que j'ai rejoint le camp de l'opposition, et je me suis battu pendant huit ans, jusqu'à arriver à l'abandon du projet. Ça a été très difficile d'obtenir l'annulation. J'ai tout entendu dire sur moi. Pourquoi ? Parce que je mettais toutes les réunions d'information organisées par la ville de Séoul en l'air. Pourquoi je l'ai mis en l'air ? C'est pas pour moi, mais j'étais la présidente du comité de mesure d'urgence. C'est pour ça... En tout cas, on veux pas que les promoteurs soient là dans notre quartier. Enfin, après, aucun promoteur n'est venu ici. Au début, lors de la désignation pour le projet de New town, il y avait six ou sept promoteurs sur le quartier. Ils ont été là mais tous sont partis. Après, aucun promoteur ne sont venus à nouveau. Je l'ai visé et donc j'ai commencé à mettre des réunions d'information ou d'explication sur le projet de New town en l'air. Enfin, ce projet a été annulé. Mais, en fait, nous, on a de la chance comme on gagne le lotto par la régénération urbaine.

- Plutôt que le New town ?

Oui, bien sûr. Pourquoi on était contre le New town, je vous le dire pourquoi ?

- Oui, s'il vous plait.

Eh bien... Avant, on (les habitants, ndlr) faisait ça (la rénovation, ndlr) entre nous, sur les terrains. Mais ce projet de New town... ce projet de promotion de renouvellement urbain... On doit d'abord construire des routes de 2 ou 4 voies, un parc, une école... et puis des équipements publics, comme un bureau local d'administration ou un centre pour personnes âgées... ici, il y a même un centre d'arrondissement. Tout doit être construit. Et on doit payer les frais de déménagement du locataire et compenser la perte qui peut surgir pendant le processus de la rénovation, New town. Savez-vous ce qui est plus absurde là-bas ? La ville de Séoul ou le Jongno-gu ne fait pas un don de 1 m^2 de terre à nous. Ils nous donne pas un seul 1 m^2 de terre. C'est-à-dire qu'il y a des ruelles dans lesquelles on passe. Les ruelles, les parcs existants, tout c'est ce que nous devons acheter. Dans ce cas, Quelle serait notre récompense ? Et aussi, la valeur évaluée de notre terrain était très basse.

- Alors, comment pouvez-vous accepter le projet de régénération urbaine ?

Au début, j'était aussi contre le projet de régénération urbaine parce qu'il y a un proverbe, « mordu une fois, timide deux fois ». J'ai pensé que, encore, ils ont l'intention de développer comme New town. Mais, je suis allée écouter à la réunion d'explication, en fait, ce serait pas la même chose. Avant cette réunion, la ville de Séoul a envoyé aux habitants une lettre d'information sur le projet de régénération urbaine. Elle nous a garanti que le patrimoine individuel sera préservé. J'ai été d'accord avec la régénération urbaine sous cette condition. Alors, enfin, on a accepté la régénération.

- Donc, pouvez-vous me décrire comment le projet se passe ?

Oui, d'abord, une bonne chose, c'est... que les habitants ont pas payé pour le projet. C'est le secteur public qui a payé tout. De plus, on est... pendant huit ans... plus de deux ans de période de régénération urbaine... Depuis dix ans, on a tout payé la taxe, mais l'Etat ne paie rien pour nos quartier. Mais, le problème de réseau d'eau potable et d'assainissement, c'était un casse-tête pour nous, ont été réglé. Total, 20 milliards de won est investi pour ce projet en tant que comme l'eau d'amorçage. En tout cas, ça a été réglé. Et le second est quelque chose d'historique. Dans mon quartier, Changsin 1 dong, il y avait une maison où vivait Kim Kwang-seok, et puis un grand artiste Namjune Paik, aussi, vivait ici. Euh..., eh bien, si vous allez au centre de régénération, si vous pouvez avoir toutes les informations historiques sur ce quartier. Les gens historiques ont beaucoup vécu ici. Sookwang LEE a vécu ici, et Youngho PARK a vécu ici, Sungin-dong. Ah... il y a la maison natale de l'artiste Namjune BAIK, 197, Changsin 1 dong. Le 10 mars, nous inaugurons le mémorial de Namjune BAIK. En même temps, notre petit café communautaire va aussi ouvrir.

- Dans le cadre de la régénération urbaine, la participation des habitants...

Ah, c'est formel. Pourquoi j'ai dit, c'est formel... Je pense que, au début, les habitants ne participent pas en raison de leur non-conscience. En fait, il y a un comité de l'autonomie locale et un groupe de leader de Tong. S'ils font partie du projet de régénération, je crois que la participation des habitants serait très active. Personne ne le fait. Pourquoi ? C'est juste ma pensée... je pense que, pourquoi ils participent pas... s'il y a beaucoup de gens qui participent au processus de rénovation, tous les processus administratifs seront compliqués, les personnes administratives ne l'aiment pas. C'est juste ma pensée. Alors... c'est obligatoire dans le cadre juridique, il faut créer un comité d'habitants qui est un groupe de représentants des habitants. Représentant? Ça ne sert à rien. La participation, c'est formel. On a pas besoin de représentants. Les fonctionnaires, ils ont tout déjà décidé. Ils nous a donné juste un titre, représentant. Tous les droits sont à... ils nous ont dit, « venez, il y a une réunion du comité pour la délibération ». La délibération, c'est aussi formel.

- Y a-t-il d'autres habitants qui participent lors des réunions, à l'exception des membres du comité ?

Il y a que des membres du comité là-bas, les autres... non, ils participent pas. Ils ont aucun intérêt...

- A votre avis, pourquoi on s'intéresse pas ?

C'est le manque des relations publiques... J'ai dit tout à l'heure qu'il y a les personnes de comité de l'autonomie locales. Quand il y a certains événements, ils ont amené quelqu'un d'autre. Mais, pour la réunion du comité d'habitants, ceux en tant que représentants, ils sont pas venus...

- La participation des habitants, ça reste encore formel quoi ?

Les gens avaient beaucoup de souhaits au début. Mais, maintenant... J'en veux pas être devenue un représentant. En fait, je veux pas disputer avec les fonctionnaires. Je les déteste pas. Mais il faut parfois battre avec eux... pourquoi ? parce que je suis représentant du comité. C'est tout pour le quartier, violà.

- Je vous remercie.

- Enquêté nº 19

<u>Entretien 22</u> : avec l'enquêté n° 19, habitant de Sungin 1 *dong*, à un café, Jongno-gu, Seoul, Corée du Sud.

Le mercredi 22 février 2017, à 13h 10, durée 14 mn 40 s.

- Simplement, pouvez-vous vous présenter ?

Bah... j'habite à Sungin 1 dong... depuis... c'était la période de Jeux asiatique en 1986, donc ça fait déjà 30 ans.

- Pourquoi vous avez chois ici, Sungin-dong pour vivre ?

Je suis venu pour travailler dans l'entreprise de couture. Ici, dans ce quartier, Changsin-Sungin, il y avait environ... 4000 usines de couture en 2000. Après, petit-à-petit, leur nombre se réduit..., li y avait une enquête sur ça... en 2015, il restait environ 2000 usines. C'est la moitié. Maintenant, peut-être, c'est réduit encore. Ah... sept ou huit cents qui restent.

- Selon le document du projet de régénération urbaine de Changshin -Sungin, il y avait des contenus de revitalisation économique. Bien que l'industrie de couture soit en récession, donc, y a-t-il des projets de revitalisation de tels contenus dans le projet de régénération urbaine?

Ça fait deux ans que la régénération urbaine a commencé. Mais elle n'a pas influencé l'industrie de couture. Ça va finir, le projet investi par la subvention comme l'eau d'amorçage... cette année... peut-être à la fin du mois d'octobre. Mais, la ville de Séoul et le gouvernement, ils nous ont pas laissé tomber parce qu'ils ont désigné ce quartier comme secteur pilote de régénération urbaine. S'il y aura d'autre chose... Le gouvernement reconnaît également ce secteur de Changsin-Sungin comme une région de l'industrie de la couture. Mais, dans le champ de couture, il y a trop de l'import. Ainsi, la zone commerciale de Dongdaemun se meurt. Donc, il y a plus de travail, ici. S'il y a un contrôle au niveau national, il sera activé... Mais c'est pas possible... ah... il y a pas de moyen claire pour revitaliser l'industrie de couture... pas encore.

- Est-ce que vous faites partie du comité d'habitants ?

Oui, c’est ça. Je suis membre du comité. Mais nous, dans le comité d’habitants de Sungin 1 dong, avons beaucoup de problème. A cause d’un représentant, au début, on était 63 mais en ce moment, il reste qu’environ dix. Ce mois-ci, à la fin du mois de février, les mandats des quatre représentants prendront fin. Nous devons maintenant choisir deux délégués, mais dans notre cas, il y a trop de problème... Maintenant, si vous regardez les règlements du Centre de régénération urbaine, il est dit que seuls ceux qui ont participé plusieurs fois, plusieurs fois pendant plus de six mois, six fois ou plus ont pu candidater à l’élection. Une seule personne, le représentant actuel. Donc, on peut pas voter...

- C'est-à-dire que seuls les membres actifs du comité ont le droit de vote... et d’autres habitants...

Les autres, on peut pas... Dans le code de fonctionnement ... il faut faire une demande au comité et devenir membre du comité. Nous avons beaucoup demandé de changer ces règles, mais maintenant le représentant ne l’est pas. Il dit, « le principe ne devrait pas être brisé ». Je me suis battu dessus pendant environ un mois, avec quelques personnes.

- Pour que le projet se déroule sans problème, il serait souhaitable que beaucoup d’habitants y participent et s’y intéressent. Avez-vous des idées pour faire participer d’autres habitants ?

Dans chacun des dongs, il y a un équipement à usage des habitants. Si cela fonctionne maintenant, les gens s'y intéresseront quelque part. Maintenant, on vient juste d'envoyer un message textuel disant qu’il y a une réunion, mais en fait, s’il y a cet équipement à usage des habitants dans chaque dong, il y a une installation polyvalente, une salle de lecture... les habitants pourraient avoir certains intérêts en disant, « voici, quelque chose de nouveau... on va y aller... ». Je pense que les gens seront plus intéressés par rapport à maintenant. De tels équipements publics doivent être créés en premier pour stimuler l’intérêt des habitants qui ne participent pas en général aux réunions d’information et au comité d’habitants.

- Enquêté nº 20

<u>Entretien 23</u> : avec l'enquêté n° 20, un habitant de Changsin 2 *dong*, à un café, Jongno-gu, Seoul, Corée du Sud.

Le mercredi 22 février 2017, à 13h 40, durée 20 mn 43 s.

- Pouvez-vous vous présenter et puis depuis quand vous habitez ici... ?

Moi, j'étais employé d'une usine de couture pendant 25 ans, et j'ai travaillé dans le domaine de transport des marchandises pendant dix ans. En ce moment, je fais l'immobilier.

- En tant qu'habitants, comment vous vous sentez sur le projet de régénération urbaine ?

En parlant de régénération urbaine, nous faisons effectivement la régénération urbaine pour la première fois. Dès le début, j'ai participé en tant qu'habitant sans connaissance de base sur ça. Quand je pense à la régénération urbaine, je pense que la régénération urbaine a pour but d'améliorer la qualité de la vie sans faire quitter certains habitants moins aisés et d'activer la vitalité tout en préservant la ville existante. Alors, ce que j'ai ressenti pendant ces deux ans, c'était… à quoi je pense vraiment en tant qu'habitant ? Ah... Nous, on participe mais c'est pas venu d'une formation ou d'une conscience. On donne simplement un consensus à l'administration qui a déjà tout décidé des choses sur le projet de régénération. En fait, effectivement, la participation des habitants... les habitants devraient faire la réflexion, avec la volonté, sur ce qui est plus important et prioritaire pour améliorer notre quartier en discutant avec d'autres habitants. Et puis, ils pourraient proposer à l'administration quelques choses qui avaient résulté des discussions entre eux et enfin l'administration devrait les prendre en compte. C'est ça, la participation... Dans le processus de la régénération d'ici, l'administration a informé et donné les contenus du projet. Et puis, les habitants étaient simplement d'accord avec ce que l'administration a proposé. La vraie régénération urbaine... le projet de régénération urbaine a pour objectif d'activer un quartier qui a été dégradé, socialement et économiquement, avec l'aide et le soutien du gouvernement. En fait, c'est une logique capitaliste. Mais, la vraie régénération urbaine, c'est qu'on fait comme ça pour développer... et améliorer directement l'environnement d'un quartier. En réalité, on fait un projet culturel en découvrant des ressources culturelles et historiques avec un somme d'investissement. Et puis, on dépense de l'argent

pour entretenir des ruelles... l'infrastructure urbaine. Cela peut être fait avec des politiques de la ville de Séoul ou avec des subventions de Jongno-gu. C'est pas la peine de faire ça au nom de la régénération urbaine.

- A votre avis, quel est le plus important à l'exception des projets d'aménagement des rues, etc. ?

Je pense que... la plus importante chose qu'il faut d'abord faire dans le cadre de la régénération urbaine... c'est la création d'emploi. La régénération urbaine, quant à elle, c'est la vraie question. Ah... si on monte une société comme sociale, c'est formidable mais indispensable... Par exemple, les femmes de foyer pourraient créer une coopérative ou une petite entreprise d'après une formation qu'on a offert dans le cadre du projet de régénération. Non seulement les femmes de foyer mais aussi les personnes âgées, déjà en retraite, ou les jeunes... pourquoi pas ? C'est une création d'emploi et puis... On peut gagner et partager... Donc, le quartier sera devenu plus actif que maintenant, je crois... ah, voilà.

- En fait, contrairement au New Town, la participation des habitants est la partie la plus importante de la régénération urbaine. On m'a dit que ça ne va pas vraiment bien. Pour quelle raison pensez-vous qu'il ne va pas bien ?

Une participation authentique... ah... Est-ce qu'il est difficile que les gens qui ont leur travail participent volontairement et sans récompense ? C'est-à-dire que, pour, presque, tout le monde, le pain est plus important dans leur vie quotidienne. Donc, il est difficile de travailler volontairement pour la communauté locale. Pratiquement, il fallait subventionner des associations ou des groupes d'habitants, qui pourraient effectivement travailler sur des choses locales. Alors, les habitants pourront s'y intéresser plus, être formés et enfin participer plus activement qu'avant. Mais la situation actuelle n'est pas facile car ils doivent payer pour leurs activités et passer leur temps gratuitement. En fait, les fonctionnaires font leur travail tout en étant payés. Cependant, ceux qui servent comme ça ont leur propre travail et leur propre temps. Dans cette situation, il y a plusieurs formes de participation dans le processus de régénération urbaine. Pour la participation, qu'est-ce qu'il faut faire ? Faut-il dépenser le temps ? Si non, il faut lever la main avec ce que l'administration a décidé et proposé ? C'est pas la participation... ah...

- Dans ce sens, il y a pas de grande différence avec la participation dans le cadre de la rénovation existante.

Oui. Faire la régénération urbaine, en ce moment..., est administrativement... Ça veut dire que c'est descendant, pas ascendant. En parlant de régénération urbaine, il faut être bottom-up. Mais maintenant, c'est top-down. Et... nous, les habitants, devons-nous rassembler et négocier parce que le côté public, il a besoin de cette condition ascendante. Lors des réunions, les habitants sont simplement d'accord avec ce que l'administration a proposé. Et à quel point cela peut-il être authentique ? Je ne sais pas. Dans mes expériences des réunions, si c'est un système ascendant, mais..., même si cela prendra beaucoup de temps, c'est plus juste de mettre en œuvre des projets en prenant en compte ce dont les gens ont besoin réellement. Mais, maintenant, l'administration est en tête, globalement...

- Si la participation est plus active, le projet ira bien. En ce sens, comment pensez-vous que la participation devrait aller ?

La régénération urbaine ? En tout cas, il est bon de se tourner vers la régénération urbaine car elle ne fera pas de développement local qui est basé sur la démolition-reconstruction. Si la régénération urbaine fonctionne bien, je pense que le gouvernement ou le secteur public devrait réellement se sacrifier. Pourquoi ils taxent ? La taxe... elle doit être utilisée pour le soutien aux habitants et l'offre des formations concernant la création d'emploi. Ensuite, la caractéristique la plus importante de la régénération urbaine est que les jeunes peuvent être intéressés et participer activement. C'est la meilleure chose. En fait, maintenant, il y a que des personnes qui sont vieillis et libre sans contrainte du temps. Même si les jeunes viennent et combinent des choses brillantes, il peut y avoir des frictions entre les jeunes et les personnes âgées. Alors..., parce que les jeunes ne veulent pas se battre, ils viennent pas prochainement. Donc, lors de la planification de la régénération urbaine, d'attirer l'attention des jeunes est une garantie de succès à 50%.

2-4. Entretiens pour le *danji* nº 7 de KNHC de Godeok à Gangdong-*gu*

- Enquêté nº 21

<u>Entretien 24</u> : avec l'enquêté n° 21, Chef de projet de reconstruction des *danji* de KNHC de Godeok, à son bureau de UFEC (Urban Future Engineering and Construction, Société d'urbanisme et d'architecture), 28, Jeongneung-ro 10da-gil, Seongbuk-gu, Seoul, Corée du Sud

Le mercredi 15 juillet 2015, à 16h 30, durée 24 mn 38 s.

- Pouvez-vous décrire le projet de danji nº 7 de KNHC de Godeok ?

Le projet de reconstruction des logements du danji nº 7 de Godeok a commencé ah... en 2003. La ville de Séoul a fait un schéma directeur d'aménagement de la ville et de l'environnement résidentiel dans lequel la rénovation urbaine a été adoptée. Donc, le projet global du secteur Godeok a été établi dans le cadre de la loi sur l'entretien et l'amélioration des zones urbaines et des conditions d'habitation. Ensuite, les habitants ont déposé le dossier de proposition de rénovation en 2006. Donc, on a été chargé de la mission de planification de reconstruction des logements du danji nº 7. La taille de danji nº 7 est... plus petite que les autres, mais la taille est environ 80 000 mètre carré. On a déposé le dossier de proposition d'aménagement à l'arrondissement. Dans ce sens, le maire d'arrondissement devient acteur de proposition. La ville de Séoul est donc le décideur pour ce projet. Après, la procédure de la rénovation est très compliquée... donc on doit passer plusieurs étapes administratives, comme une lecture publique, l'écoute du conseil municipale, etc. Quatre ans après depuis le premier dépôt de dossier de proposition, en 2010, enfin, l'affichage public a été livré. Ça faisait assez longtemps qu'on attend cet affichage public parce que, dans la procédure de la reconstruction, il y avait plusieurs choses qui pouvait surgir. Le plus grand problème, ça vient normalement de l'obtention de l'accord des habitants. Certains habitants, ils se mettent d'accord pour la faire mais d'autres habitants, ils disent, « je veux pas ça parce que j'habite ici depuis longtemps. Je veux continuer à habiter ici ». Alors, dans ce cas, il y a un conflit entre les habitants. Ce type de conflit est le plus grand. Mais, le conflit..., pourquoi un tel conflit se produit ? C'est vraiment une question d'argent. Par exemple, quand on fait la reconstruction, normalement, on a certains frais supplémentaires à payer pour avoir un nouveau logement. Ceux qui ont le logement de 40 m^2 doivent payer une somme de frais supplémentaires pour avoir un logement de 96 m^2. Donc, certains

prétendent que (ces frais supplémentaires, ndlr), ça coûte très cher... Pour l'entreprise de construction, elle a tout compté la valeur de logements existants avec l'évaluateur immobilier pour décider le frais supplémentaire. Par exemple, il y a un gens qui veulent avoir un logement de 40 m^2 et d'autre qui veulent avoir un logement plus grand de 96 m^2. En raison de la différence de la taille de logement, il est normal que quelqu'un qui veut avoir le plus grand logement devrait plus du frais supplémentaire. De toute façon, en ce qui concerne de l'argent, ça, c'est la plus grande cause des situations conflictuelle dans le processus de la rénovation existante comme le redéveloppement urbain et la reconstruction des logements. Mais, dans le cas du danji nº 7, il y avait pas ce type de problème. Ici, le taux d'approbation était relativement élevé. Dans le cadre juridique, pour la désignation des zones de rénovation, il faut avoir l'accord de plus de deux tiers... plus de deux tiers des habitants totaux. Mais ici... je me souviens que c'était une zone de reconstruction qui avait commencé avec un accord d'environ 80 % des habitants. Ainsi, il y avait pas de tel problème. Ils connaissaient bien les frais supplémentaires...

- J'ai entendu parler que s'il y a certaines modifications, il faut avoir l'accord des habitants en ouvrant l'assemblée générale du syndicat d'habitants.

Oui, Oui.

- Pour ouvrir les réunions ou l'AG du syndicat, il faut régler le temps et le lieu de réunion. Donc, dans ce cas, il y aura le coût qui pourrait surgir. Donc, qui est le responsable de payer le frais ?

C'est le syndicat devrait payer. Ça, c'est tout intégré dans la somme totale de construction.

- Il y a toujours la difficulté de faire participer les gens sauf que les membres du syndicat....

Oui, c'est ça. Ah... il y a le consentement par écrit. On dit souvent, « je peux pas participer (à l'assemblée générale, ndlr), j'suis occupé, j'suis en province... Donc, je peux pas participer mais je lis le contenu, le contenu des documents... ». En général, le syndicat envoie aux habitants tous les documents concernant le thème de l'assemblée. Donc, on lit les documents puis s'il y a pas de problème, on se met d'accord. Après, s'il y a pas de grand problème, ils peuvent signer pour l'accord. Par exemple, s'il y a cinquante personnes qui participent parmi cent personnes au total et cinquante personnes qui ne participent pas, ces dernières peuvent se mettre d'accord à travers le consentement par écrit. Ainsi, on compte comme 100 % de consentement, dans ce cas.

- Donc, lors du temps de décision, comme à la suite d'une modification de la conception architecturale, la participation, c'est plutôt qu'on est pour ou contre cette situation.

Oui, oui, c'est ça. Et puis ils peuvent parfois donner quelques opinions. Par exemple, quand ils aiment pas le plan architectural, ils peuvent tout dire ça lors des réunions du syndicat. Alors, après, le syndicat demande à l'architecte ou à l'entreprise de construction de changer ça et ça à la suite des réunions. Le syndicat, il joue littéralement le rôle de messager des habitants. C'est juste la représentation des habitants. Donc, en tant que maître d'œuvre, l'architecte devrait accepter la demande du syndicat.

- Dans le cas du danji nº 7 de Godeok, y a-t-il des problèmes... comme des situations conflictuelles entre les habitants et l'administration ou entre les habitants... etc. ?

Bah... quand il s'agit de problèmes, nous avons le plus de problèmes avec les propriétaires des commerces dans le danji. Ils se demande combien ils peuvent vendre leur commerce existant ou où les commerces s'installeront... Puis, où sont les parkings pour les commerces ? C'est ça, la raison de problème avec eux... voilà. Et, en fait, il y a une église dans le site. Donc, il y avait aussi un conflit entre l'église et le syndicat. C'est pareil, c'est un problème provenant de la nouvelle église après la fin des travaux. Il s'agit de la taille et de la position. Avec ces propriétaires, ceux qui ont un intérêt sur le projet de rénovation urbaine, ont beaucoup fait le bruit...

- Merci beaucoup pour l'entretien.

- Enquêté nº 22

<u>Entretien 25</u> : avec l'enquêté n° 22, CM (Construction Management) de rénovation urbaine, à son bureau, 41 Tojeong-ro 37-gil, Yeomni-*dong*, Mapo-*gu*, Séoul.

Le mercredi 02 septembre 2015, à 14h 00, durée 27 mn 11 s.

- Pouvez-vous dire sur votre mission ou travail dans le processus de la rénovation urbaine ?

Ce que j'ai fait dans le processus de reconstruction... j'ai joué le rôle de CM. Le rôle de CM..., dans le projet de reconstruction et de redéveloppement, consiste à guider et gérer le processus de la rénovation, comme la conception, la sélection de l'entreprise de construction, etc.

- Juste après la création du syndicat, vous commencez à travailler...

En principe, le CM devrait participer au processus avant de choisir une entreprise de construction. Mais, dans mon cas, on a déjà choisi l'entreprise de construction et l'architecte et puis, le permis de construction a aussi été obtenu. Donc, vous pouvez penser que j'ai commencé depuis l'étape moyenne du processus.

- Dans quel cas, le syndicat d'habitants veut le CM ?

Donc, les membres du syndicat... alors. En fait, si le syndicat confie la gestion à un CM, il faut payer assez grande somme d'argent. Mais, le CM suggère souvent que le syndicat pourrait plutôt économiser autant d'argent. En effet, il y avait quelques cas de succès comme le faire..., comme le cas du projet de New town d'Ahyeon. En fait, si on peut commencer en amont du processus, c'est parfait... c'est une meilleure situation. Mais si on commence à étape moyenne, il y a pas beaucoup de chose administratives à faire. Il reste juste... comme la gestion du chantier, du processus global de la rénovation urbaine. Normalement, le technicien de rénovation fait ce travail. Si on peut choisir une entreprise technique qui est assez compétente, elle le dirige tout sans problème. Mais la plupart des entreprises techniques sont petites, donc... ça ne fonctionne pas beaucoup… efficacement. En fait, cette entreprise sait bien la procédure juridique, notamment, concernant la licence et le permis de construction. Mais elle n'est pas normalement habituée à travailler efficacement avec l'administration ou l'architecte. C'est pour ça que le syndicat d'habitants cherche le CM malgré une grande somme de dépense.

- Le CM joue aussi un rôle de médiateur entre l'administration et les habitants ?

Oui, bien sûr.

- D'accord. Donc, dans le cadre juridique, il est obligé de faire des réunions publiques comme l'audience publique, je me souviens pas exactement le nombre...

Ce n'est pas simplement une audience publique, c'est une assemblée générale du syndicat, une réunion des habitants, etc. En règle générale, l'assemblée générale pour le choix de l'entreprise de construction et les assemblées générales régulières du syndicat ont lieu une fois par an, une fois tous les deux ans... Et puis, il y a aussi une AG de l'étape de gestion-disposition. Chaque fois qu'on avance à une étape prochaine, il y a une assemblée générale. C'est une grande réunion des habitants dans une salle ou un gymnase. C'est pas une sorte de l'audience publique.

- Alors, lors du choix d'une entreprise technique ou d'un architecte et d'une entreprise de construction, le syndicat organise ces AG...

Il y a... ah... La première chose à faire est la création d'un comité pour l'impulsion du projet de rénovation urbaine. A ce moment-là, il y a une AG pour présenter le projet de rénovation et les membres importants du comité. Après, il faudrait choisir l'architecte ou créer le syndicat. Depuis, ce moment, le processus de rénovation urbaine commence à se dérouler vraiment. Après, lors de la réunion de l'assemblée générale du syndicat, ce dernier tiendra également une assemblée générale pour choisir un concepteur ou un contractant. Après, la fin du choix de l'entreprise de construction, il a encore une AG pour l'étape de gestion-disposition. L'assemblée générale a lieu donc étape par étape.

- Les habitants ont besoin d'explications professionnelles parce qu'ils ne sont pas des experts, ni architectes ou ni spécialistes de la rénovation. Y a-t-il des professionnels, comme l'architecte, qui participent aux AG pour présenter leur projet architectural comme ça ?

Lors de l'AG pour le choix de l'entreprise de construction, il y a une grande présentation du projet architectural. Avant cela, lors de la sélection de l'architecte... Simplement parce que les délégués du syndicat décident le projet par le tirage au sort. Si les habitants veulent voir le projet architectural, ce serait à l'AG de choix de l'entreprise de construction.

- Dans ce cas, les habitants n'ont pas d'occasion de proposer quelques choses sur le projet architectural ?

Pour les habitants, je pense qu'il y a pas apparemment beaucoup de choses à dire pour le projet. La plupart des gens ne s'intéressent pas à la conception architecturale, qu'elle soit bonne ou mauvaise. Enfin, car ils se demandent souvent combien ils doivent payer pour les frais supplémentaires, ils s'intéressent seulement à la faisabilité du projet dans le cadre économique. Ainsi, pour les habitants, la participation à l'assemblée générale, notamment pour sélectionner le plan architectural, n'est pas vraiment importante. S'il y a A, B et C, trois projets architecturaux, c'est pas important pour les habitant, lequel est meilleur. Même si une conception est meilleure pour améliorer l'environnement résidentiel, s'il y a pas de faisabilité économique, les habitants... ils peuvent pas choisir cette conception. Donc, en fait... en tant que représentant, le syndicat est responsable de contrôler la chose concernant la faisabilité. Ainsi, les habitants ne s'intéressent pas à ce travail (comme la sélection de l'architecte lors de l'assemblée, ndlr). C'est pas vraiment une participation. Les habitants s'intéressent généralement à la préservation de leur patrimoine immobilier et l'augmentation de sa valeur après la fin du projet de reconstruction..., voilà.

- Je vous remercie de votre acceptation de l'entretien.

- Enquêté nº 23

<u>Entretien 26</u> : avec l'enquêté n° 23, Président du syndicat de reconstruction du danji nº 7 de Godeok, au bureau du syndicat, 662 Gucheonmyeon-ro, Sangil-*dong*, Gangdong-*gu*, Seoul.

Le jeudi 03 septembre 2015, à 11h 00, durée 22 mn 13 s.

- Pouvez-vous décrire ce qui se passe jusqu'à maintenant dans le cadre du projet de reconstruction des logements du danji nº 7 de Godeok ?

Le 1er juillet 2003, la loi sur l'entretien et l'amélioration des zones urbaines et des conditions d'habitation est entrée en vigueur. Le 1 er juillet 2003, cette loi dite loi de l'amélioration urbaine est entrée en vigueur, mais auparavant, nous l'avons commencé ce projet de reconstruction en vertu de la loi sur les logements. Le 29 juin 2003, juste deux jours avant de l'établissement de la loi de l'amélioration urbaine, on a organisé une réunion des habitants pour créer un comité pour l'impulsion du projet de rénovation urbaine. Enfin, à ce jour-là, on a établi ce comité de l'impulsion. Après cela, on aurait dû créer un syndicat. En fait, on a créé le comité de l'impulsion le 29 juin 2003 et successivement créé le syndicat d'habitants en 2003. Maintenant, on est en 2015... Après, on a obtenu le permis. Mais en février 2015, on a encore une fois obtenu à nouveau le permis parce qu'il y avait deux fois de modification du plan architectural, une en 2010 et l'autre en 2015. Et Puis il y avait la demande de lotissement du logement neuf en avril, cette année, puis, en octobre 2015, on va organiser l'assemblée générale pour la gestion-disposition. C'est comme ça, ce qui s'est passé. Dans le passé, il y avait certaines histoires mais c'est pas grande chose. Et pour la procédure, vous pouvez la trouver tout dans la loi de l'amélioration urbaine. On a commencé ce projet depuis 2006... Maintenant 2015, ça fait longtemps que ça se déroule comme ça. Ensuite, l'année prochaine en printemps, entre janvier et avril, le déménagement des habitants commencera. Ensuite, après le déménagement... on va commencer la démolition et le chantier est prévu en décembre 2016. C'est comme ça.

- jusqu'à maintenant, il y avait plusieurs réunions et AG du syndicat...

Bien sûr, on a fait beaucoup d'AGs du syndicat.

On a organisé plusieurs assemblées générales... parce qu'il faut le faire chaque fois qu'il y a des choses (à décider, ndlr). Ah... certains sont importants, comme l'assemblée générale inaugurale du

syndicat... Tout au début, il y avait l'assemblée générale inaugurale du comité pour l'impulsion du projet puis l'assemblée générale inaugurale du syndicat. Ensuite, que le plan soit modifié ou non, l'assemblée générale de permission du projet... Après cela, l'assemblée générale de gestion-disposition en dernier. Entre étapes, il y a aussi des assemblées générales spéciales... C'est un cas spécial pour nous... Lors de l'assemblée générale inaugurale du syndicat, il faut obtenir un consentement des membres sur... il y a des gens qui s'opposent ou qui donnent leur approbation au projet de reconstruction. 100 % des membres, tous les membres ont consenti à la création du syndicat. C'était 100 %.

- Donc, les habitants du danji nº 7, ils ont beaucoup participé et ils ont aussi échangé des opinions lors des réunions ou assemblées générales ?

Oui, il y en a beaucoup. On a fait plusieurs fois l'assemblée générale. Chaque fois qu'on les a faits, on a obtenu un consensus des habitants sur chaque sujet de réunion. Quand les membres du syndicat demandent un lotissement de logement, on peut avoir un logement neuf après..., certains le veulent pas mais veulent plutôt la liquidation du bien (en vendant leur logement au syndicat d'habitants, ndlr). Il y a beaucoup de personnes qui veulent la liquidation, notamment en province. Dans plusieurs cas en province, il est difficile de faire le projet de reconstruction parce qu'il y a plus de 50 % qui veulent la liquidation. A Séoul, c'est moins mais quand même... en général 1 % à 10 % des personnes. Dans le cas de notre syndicat, on a eu 100 % d'accord à la fois lors de la création du syndicat et lors de la demande de lotissement. Puis, on a fait une modification du plan de logement parce que les logements, ils étaient trop grands, il y avait trop de logements de grande taille. Donc, la taille a été réduite. Alors, il a fallu refaire la demande de lotissement. Mais encore une fois, on a eu de nouveau 100 % d'accord. Voilà, on était le seul syndicat qui a eu 100 % d'accord, trois fois au total.

- pendant cette procédure, y a-t-il pas de problème ?

Si, si, bien sûr. il y avait une situation conflictuelle avec une église qui se situe au milieu du site, danji nº 7. Et aussi, il y a des commerces... on a aussi certains problèmes avec eux. Mais on s'est mis d'accord avec eux. Maintenant, tous sont réglés. Oui, il y a bien sûr des opposants. C'est pas qu'il y a pas d'opposant. Il y en a toujours quelques-uns qui s'opposent dans de tels groupes parce qu'on a différentes opinions. Il y en a aussi beaucoup, ici. Mais on a pas de grand problème à les convaincre. Mais quand même, bien sûr, certains continuent à s'opposer. Comment on peut avoir une seule voix à 100 % (Ce qui signifie un accord à 100 %, ndlr) ? Enfin, il faut aller ensemble jusqu'au bout. C'est ça pour tous qui seront heureux.

- Sauf ces deux cas, il y a pas de problème comme conflit ?

On a pas de grande chose. Mais... ah... On a toujours une bonne relation avec Gangdong-gu. Donc, il y a aucun problème administratif entre l'arrondissement et le syndicat. Une seule chose... Il y avait un problème, c'est que le projet a été retardé parce que, à partir de 2007, avant c'était très bien mais..., la situation économique n'était pas bonne. C'était bien jusqu'en 2007, à ce moment-là, lors de la récession, l'entreprise de construction, elle a été méchante. Ah... elle a pas voulu suivre rapidement, rapidement le processus de projet. Et puis, il a fallu changer la conception des logements. A ce moment-là, on s'est mis d'accord pour construire des logements de grande taille, de 165 m^2 ou 200 m^2, Si on continue comme ça, il y avait pas de problème. A cause de la difficulté économique, c'était clair que c'est pas facile de tout vendre dans cette situation de crise économique. Mais on aime pas beaucoup les logements de grande taille, on aime plutôt le logement de petite taille parce que la conjoncture immobilière... ça a décliné. Donc, il a fallu changer ça. C'était une modification des plans. Ça prend un an pour modifier, pour réduire le nombre de grands logements et augmenter celui de petits logements. De plus, un autre problème avec l'entreprise de construction, l'entreprise n'a pas voulu aller vite mais nous, on disait qu'il fallait aller vite... c'est pour ça... ça prend du temps. Ça fait des années maintenant. Ensuite, le plus gros problème, c'était que... Au début, lors du choix de l'entreprise en 2010, on l'a choisi dans le cadre du contrat basé sur le taux de part (En général, l'entreprise de construction propose au syndicat la condition de contrat, ndlr). Le taux de part, c'était... il y a deux types de contrat pour le projet de reconstruction, l'un est le contrat basé sur le taux de part, l'autre est le contrat général de construction. Ici, le taux de part est de 163 %... de la superficie totale de nos terrains. Si l'entreprise donne (au syndicat des nouveaux logements qui correspondent à, ndlr) 163 % de logements totaux construits, le reste des logements appartiendrait à l'entreprise. Par exemple, si j'avais un logement de 30 m^2, je pourrais avoir un nouveau logement de 48,9 m^2. On a passé le contrat comme ça et, donc, on a choisi l'entreprise. Mais, maintenant, l'entreprise devra sûrement subir une perte d'intérêt, subir un déficit parce que la conjoncture décline. Donc, elle n'a pas voulu continuer le projet dans ce cadre contractuel. Dans ce contexte, en général, on demande d'ajuster le taux de part mais elle a demandé la modification du contrat. C'est pour ça qu'on a fait une AG pour modification de contra le 4 octobre 2014. Donc, l'ancien contrat basé sur le taux de part de 163 % a disparu et le contrat général de construction... l'année dernière, lors de l'assemblée générale du 4 octobre 2014, l'ancien contrat a été remplacé par le contrat général de construction. Donc, aujourd'hui, le projet se déroule dans le cadre du contrat général de construction. Avant, les habitants avaient toujours une grande attente en raison du taux de 163 % mais, maintenant, leur attente... a diminué. Presque... le taux de part, ça change entre 100 %, 110 % et 120 %. Donc, l'attente des habitants est petit-à-petit tombée. A ce moment-là, les habitants n'ont pas compris et il y a eu

beaucoup de problèmes lors de la réunion générale. Donc, c'était trop bruyant, on a pu changer le contrat avec l'accord à peine des deux tiers des habitants, à peine deux tiers.

- Après, y a-t-il pas de problème ?

L'assemblée générale pour l'étape de gestion-disposition et l'étape de déménagement, ces deux étapes seront finies à la fin de cette année et au début de l'année prochaine. Le chantier se déroulera rapidement sans grand obstacle, je pense.

- D'accord, je vous remercie pour aujourd'hui.

- Enquêté nº 24

<u>Entretien 27</u> : avec l'enquêté n° 24, Évaluateur immobilier, entretien en ligne

Le jeudi 4 octobre 2018.

- Pouvez-vous expliquer les acteurs de rénovation urbaine comme redéveloppement et reconstruction ?

Les acteurs de la reconstruction des logements se divisent en quatre catégories, le syndicat d'habitants (maître d'ouvrage), les membres du syndicat, l'entreprise de construction et la collectivité territoriale qui est un organisme gestionnaire des infrastructures, nationales ou publiques (comme les routes, les parcs, les écoles, etc. Elles comptent en général 20-30% de la superficie totale du site concerné).

- dans le processus de la reconstruction des logements, y a-t-il des situations conflictuelles concernant l'évaluation du patrimoine individuel ?

Les évaluateurs immobiliers procèdent à l'évaluation du patrimoine des habitants (membres du syndicat) avant et après l'opération de rénovation et à l'évaluation pour le transfert gratuit des infrastructures de maintenance. L'équité de l'évaluation en tant qu'arbitre est importante car les membres du syndicat sont bénéficiaires des intérêts de développement qui sont récompensés en se divisant selon le taux de patrimoine que chaque membre a donné. Afin d'assurer l'équité et la neutralité, les évaluateurs sont sélectionnés par le gouvernement local qui est l'un des acteurs du projet. Ça a été récemment changé. Dans le passé, l'évaluateur était sélectionné par le syndicat. Donc, le pouvoir de syndicat était assez fort.

- Avez-vous des expériences de voir des situations conflictuelles dans le processus de la reconstruction des logements ?

La distribution des bénéfices de développement est la clé de la reconstruction. Le repère de la distribution est le taux de part. Donc, le syndicat tente d'augmenter le taux de part (faisabilité commerciale) en augmentant le prix de lotissement du logement (prévente général) et en abaissant la valeur totale. L'entreprise de construction souhaite abaisser le prix du logement neuf après la fin de l'opération afin d'éviter que les nouveaux logements ne soient pas bien vendus. Les membres du

syndicat veulent le taux élevé de part parce que, dans ce cas, ils pourraient avoir plus grand bénéfice de développement. Comme ça, il y a toujours la complexité de la relation d'intérêt qui s'enchevêtrer entre les acteurs. C'est pour ça que des situations conflictuelles pourraient toujours surgir à n'importe quel moment et avec n'importe quelle raison. Ça, c'est une simple logique de capitalisme.

Donc, le facteur le plus important dans la sélection d'une entreprise de construction est bien sûr le taux de part. L'entreprise de construction propose le taux de part et obtient des droits de construction en reflétant les conditions du marché immobilier, telles que les pénuries chroniques de logements à Séoul, la forte préférence du marché pour les nouveaux appate-danjis, la flambée des prix de lotissement et la concurrence pour des ventes des logements. Généralement, le syndicat choisit l'entreprise qui propose le taux de part le plus élevé. Mais ça, c'est le problème majeur. Il y a un écart de temps entre le moment de choix de l'entreprise de construction et les étapes de l'opération de reconstruction telles que la migration, la démolition, le lotissement, le commencement des travaux etc. Entre temps, d'une part, il faudrait baisser le prix de lotissement (ou vente) des logements neufs en raison des changements de politiques immobilières, de politiques monétaires, de politiques de taux d'intérêt et notamment des fluctuations de conjoncture du marché immobilier. D'autre part, le coût total du projet devrait être augmenté en raison du prolongement de durée du projet lié au conflit entre le syndicat d'habitants (approbateurs, ndlr) et le comité de mesure d'urgence (opposants, ndlr) pour le projet de reconstruction et au conflit basé sur le choix de l'entreprise de construction. Donc, dans ce sens, il faudrait baisser le taux de part. Donc, la situation conflictuelle peut apparaître entre le syndicat et l'entreprise de construction. En fait, l'entreprise aurait dû proposer le taux de part en considérant ces éléments de risque. Mais elle se focalise seulement sur l'obtention d'une commande de travaux. Ça c'est le problème.

Comme mentionné ci-dessus, que ce soit le projet de redéveloppement urbaine ou le projet de reconstruction des logements, si le coût total du projet augmente en raison de la prolongation de la durée du projet, la faisabilité commerciale serait faible. Donc, les efforts pour négocier entre les acteurs du projet sont importants.

- Enquêté nº 25

Entretien 28 : avec l'enquêté n° 25, Évaluateur immobilier, entretien en ligne.

Le jeudi 4 octobre 2018.

- Pouvez-vous présenter et expliquer ce que vous faites dans le processus de réaménagement ?

Je suis Sohn Bong-guk, l'évaluateur de la branche de Gyeonggi de la Société d'évaluation de Gyeong-Il. Je travaille à Suwon, Gyeonggi-do. Je travaille à Suwon, Gyeonggi-do. Je suis responsable des évaluations antérieures et postérieures pendant la reconstruction et le réaménagement. Une fois le processus de réaménagement approuvé, une évaluation sera effectuée afin d'évaluer les patrimoines antérieurs et postérieurs à l'évaluation et de les proposer à la vente par les membres. Au cour de ce processus, nous fournirons leurs patrimoines de clôture et la valeur après-vente applicable, qui correspond au montant que nous évaluons.

- Comment le syndicat emploie-t-il un évaluateur pour l'évaluation ?

Il existe plusieurs procédures pour que les syndicats engagent des évaluateurs pour évaluer leurs patrimoines, d'abord, la mairie peut inscrire les sociétés d'évaluation sur le territoire et désigner à son tour la société d'évaluation ou demander une recommandation à l'Association des évaluateurs. Dans d'autres cas, les juridictions locales peuvent soumettre des propositions à chaque entreprise et les deux entreprises ayant obtenu les meilleures notes sont sélectionnées en fonction des données soumises. J'étais récemment en train d'évaluer la zone 16 de Gwangmyeong, un cas recommandé par l'Association d'évaluation. Auparavant, nous évaluions la zone Suwon 111-1, à ce moment-là, l'ordre était désigné à Suwon-si et la société d'évaluation était désignée conformément à l'ordre.

- Expliquez-vous le processus et la procédure d'évaluation foncière à tous les résidents ?

Dans le passé, il y avait peu de séances d'information générales pour les résidents, mais ces dernières années, il y a eu beaucoup de cas pour des syndicats. Les résidents peuvent demander une explication dans les deux à quatre semaines, non seulement avant l'évaluation, mais également après l'évaluation. J'ai une expérience similaire. En particulier, après l'évaluation, les résidents peuvent être mécontents de la valeur de leurs patrimoines, ce qui provoque de nombreuses plaintes.

- Quelles sont les réactions des résidents ou des promoteurs lors de l'évaluation des patrimoines lors de la reconstruction et du réaménagement ?

Lors de l'évaluation des patrimoines, la plupart des résidents sont insatisfaits, car leurs patrimoines ne correspondent pas aux prix du marché. Dans le cas des syndicats, le projet de réaménagement est difficile si les patrimoines des résidents sont trop chers. Lorsque les plaintes des habitants sont concentrées, il s'agit d'une évaluation au moment du règlement total et du règlement en espèces. Les patrimoines précédents ne sont pas des évaluations de marché, mais sont réglés par les membres. À ce moment-là, les résidents se plaignent d'être considérablement inférieurs au prix du marché. De plus, dans le cas d'évaluations de liquidation du bien où l'argent est reçu sans demande du lotissement de logement, les résidents se plaignent souvent des résultats de l'évaluation.

- Existe-t-il des conflits le plus souvent observés lors de la reconstruction et du réaménagement ?
Le conflit le plus courant qui survient pendant le processus de réaménagement concerne les avantages et les inconvénients du réaménagement. Les résidents ayant des capacités relativement jeunes ou économiques sont en faveur du réaménagement, tandis que ceux ayant des capacités économiques relativement faibles ou les personnes âgées sont opposés. Ils peuvent avoir du mal à se déplacer pour des raisons financières ou à payer un supplément pour de nouveaux appartements. Ensuite, ils s'opposent au réaménagement lui-même, car ils doivent en fait déménager. Si ce processus est répété pendant très longtemps et que le projet est approuvé pour un réaménagement, la situation de conflit n'est pas satisfaite des résultats de l'évaluation mentionnés ci-dessus. De nombreuses personnes se plaignent que leurs patrimoines sont relativement sous-évalués, ce qui peut entraîner des conflits avec les syndicats.

- Quelles mesures allez-vous prendre pour résoudre le conflit ? Qui est la principale source de résolution de conflit ?
Les conflits sont principalement causés par des conflits entre résidents. Des conflits surgissent entre le syndicat ou le comité de promotion du projet pour réaménager d'abord et le comité des mesures d'urgence contre le réaménagement. Les conflits sont principalement causés par des conflits entre résidents. Des conflits surgissent entre le syndicat ou le comité de promotion du projet pour réaménager d'abord et le comité des mesures d'urgence contre le réaménagement. Ce conflit s'étend à la confrontation, c'est-à-dire au combat des forces. Le succès du réaménagement dépend de qui attire plus de gens. Les autorités locales interviennent dans ce processus : en Corée, 70% à 80% des habitants sont d'accord, puis procèdent au réaménagement. Certains syndicats ont un taux d'opposition plus élevé, ce qui peut entraîner une annulation des projets. En tant que médiateur de conflit, le gouvernement local n'intervient pas beaucoup au début, mais les habitants s'adressent au gouvernement local et finissent par intervenir. En conséquence, l'entité de résolution de conflit devient le gouvernement local.

- Selon vous, quelles procédures ou accords sociaux nécessitent une reconstruction et un redéveloppement sans conflit grave ?

Une partie du conflit en matière de réaménagement et de reconstruction est inévitable. Dans une société démocratique, il n'y a pas de soutien à 100% ni d'opposition à 100%. Premièrement, je pense que nous devons avoir assez d'opinions de la part de ceux qui s'opposent à l'étape de la désignation de district. Les personnes âgées et les personnes économiquement faibles y sont fortement opposées car elles pensent être pratiquement expulsées car elles ne paient pas davantage pour le réaménagement et la reconstruction. Par conséquent, des mesures de logement sont nécessaires pour eux, telles que des appartements locatifs et des coûts de réinstallation. Cependant, la location d'appartements et les coûts de réinstallation ont de fortes caractéristiques commerciales, de sorte que les syndicats peuvent être réticents à le faire. Dans le cas ci-dessus, les membres hésitent à penser qu'ils font des dégâts, mais un consensus plus large est nécessaire sur ces domaines. En outre, les projets de réaménagement et de reconstruction sont entachés de fraudes liées à la construction. En d'autres termes, dans de nombreux cas, des entrepreneurs versent des pots-de-vin à des chefs syndicaux ou à des dirigeants syndicaux et augmentent le coût de la construction. Des dirigeants syndicaux sont arrêtés. Il est également important de résoudre systématiquement cette partie car une sélection transparente des entrepreneurs peut réduire le coût de la construction, ce qui peut offrir plus d'avantages aux membres et aux liquidateurs. Il peut être intéressant que les gouvernements locaux interviennent à ce stade ou associent des institutions publiques telles que la Korea Land and Housing Corporation en tant qu'entrepreneurs de construction.

ANNEXE 6

Enquête par questionnaire avec les habitants

1. Exemple de questionnaire

Questionnaire à destination des habitants

Ce questionnaire s'inscrit dans le cadre d'une recherche sur les changements urbains et sociaux provenant de la rénovation urbaine. Il s'agit d'un travail universitaire, l'université de Cergy-Pontoise, pour une thèse en géographie. Je vous remercie de votre attention.

YONG Seungchan, doctorant de Université Cergy-Pontoise,
Membre de Laboratoire MRTE
(MRTE, UCP – Site de Chênes 2, 33 boulevard du Port, 95011 CERGY PONTOISE CEDEX)
Tel : 06 46 37 81 99, E-mail : davidyong75@yahoo.fr

QUESTIONS POUR MIEUX VOUS CONNAITRE

1. Où habitez-vous ?

2. Quelle est votre année de naissance ?

3. Quel est votre métier ? (Pouvez-vous le décrire plus précisément ?)
Si vous êtes retraité(e), indiquez et précisez le métier précédent.

4. Pouvez-vous indiquer quel est le dernier diplôme obtenu ?						
❒ Sans diplôme	❒ Brevet des collèges	❒ CAP BEP	❒ Baccalauréat	❒ Licence	❒ Master et plus	❒ Autres (.....)

5. Votre situation familiale ?			
❒ Vivant seul(e) (célibataire / veuf ou veuve)	❒ Marié(e)	❒ Famille avec des enfants	❒ Famille monoparentale

6. Combien de personnes dans le ménage ? (Précisez le nombre des enfants)
Total : ..... pers. (nombre des enfants : .....)

7. Depuis quelle année habitez-vous dans ce logement ?

8. Depuis combien de temps êtes-vous dans cette commune ?

9. Avant de vous installer dans ce logement, dans quel quartier et dans quelle commune habitez-vous ?	
Quartier :	Commune : .....

10. Quel est le statut d'occupation dans votre logement précédent ?			
❒ Propriétaire	❒ Locataire privé	❒ Locataire HLM	❒ Autre (.....)

11. Quel est le statut d'occupation actuel ?			
❒ Propriétaire	❒ Locataire privé	❒ Locataire HLM	❒ Autre (.....)

12. Pouvez-vous nous expliquer les raisons de votre installation dans ce quartier ?

QUESTIONS POUR LA VIE QUOTIDIENNE

1. Disposez-vous de connaissances personnelles (famille, amis etc.) dans ce quartier ?	
❒ Non	❒ Oui (Précisez : .....)

2. Si ces équipements sont dans le quartier ou à proximité, quels sont ceux que vous utilisez ?

* Plusieurs réponses possibles

	Equipements fréquentés	Fréquence (par semaine)	Dans le quartier	A proximité de quartier (dans ce cas, précisez où)
Ecole	❒	..... fois	❒	
Crèche ou Halte-garderie	❒	..... fois	❒	
Centre social (Antenne de quartier)	❒	..... fois	❒	

Salle de sport ou piscine	❒	..... fois	❒	
Centre de loisirs	❒	..... fois	❒	
Médiathèque	❒	..... fois	❒	
Théâtre ou Cinéma	❒	..... fois	❒	
Centre médical	❒	..... fois	❒	
Commerces	❒	..... fois	❒	
Autre :	❒	..... fois	❒	

3. Etes-vous affilié à certains groupes d'activité ?	
❒ Non	❒ Oui (Précisez : .....)

4. Par quel biais êtes-vous informé(e) de la vie locale ?				
❒ Bouche à oreille	❒ Affichage	❒ Journaux locaux	❒ Information dans les boîtes à lettres	❒ Autre : ....

QUESTIONS SUR LE PROJET DE RENOVATION URBAINE

1. Connaissez-vous bien le projet de rénovation urbaine dans le quartier ?		
❒ Non	❒ Un peu	❒ Oui

2. Comment trouvez-vous la vie dans votre quartier ?

3. Y a-t-il des réunions autour du projet de rénovation ?	
❒ Ne sais pas	❒ Oui

4. Etes-vous informé(e) de la réunion des habitants dans le cadre du projet ?		
❒ Non	❒ Un peu	❒ Oui

5. De quelle association faites-vous partie ?		
❒ Amicale des locataires	❒ Association de copropriétaires	❒ Autre .....

6. Par quel biais êtes-vous informé(e) de ces réunions ? (plusieurs réponses possibles)			
❒ Bouche à oreille	❒ Affichage	❒ Journaux locaux	❒ Information dans les boîtes à lettres
❒ Radio	❒ Internet	❒ Réseaux sociaux	❒ Autre : .....

7. Y participez-vous avec quelle fréquence ?			
❒ Pas du tout	❒ Un peu	❒ Souvent	❒ Toujours
Nombre de réunions par an ?			

8. Pour quelles raisons y participez-vous ?					
	❒ Sans avis	❒ Pas du tout	❒ Un peu	❒ Moyennement	❒ Beaucoup
Avoir accès aux informations	❒	❒	❒	❒	❒
Rencontrer et discuter avec les décideurs publics	❒	❒	❒	❒	❒
Créer du lien avec d'autres habitants du quartier	❒	❒	❒	❒	❒
Faire des propositions pour enrichir le projet	❒	❒	❒	❒	❒
S'organiser pour faire défendre nos intérêts	❒	❒	❒	❒	❒
Autre raison :					

9. Pouvez-vous nous fournir des exemples concrets d'activité ?

10. Pensez-vous que les habitants ont des compétences pratiques pour améliorer le projet ?			
❒ Ne sais pas	❒ Pas du tout	❒ Un peu	❒ Beaucoup
Si vous avez répondu « Un peu » ou « Beaucoup », pouvez-vous nous les préciser ?			

11. Pouvez-vous nous donner des exemples précis des propositions formulées par les habitants ?

12. Parmi celles-ci, lesquelles jugez-vous acceptables ?

13. Parmi ces domaines, lesquels vous semblent importants pour le quartier ?

	❒ Sans avis	❒ Pas du tout	❒ Un peu	❒ Moyennement	❒ Beaucoup
Education	❒	❒	❒	❒	❒
Formation professionnelle	❒	❒	❒	❒	❒
Développement économique du quartier	❒	❒	❒	❒	❒
Cadre de vie	❒	❒	❒	❒	❒
Amélioration du logement	❒	❒	❒	❒	❒
Accessibilité et transports	❒	❒	❒	❒	❒
Sécurité	❒	❒	❒	❒	❒
Vie associative	❒	❒	❒	❒	❒
Participation des habitants	❒	❒	❒	❒	❒

Autre : .....

.....

14. Quelles attentes avez-vous sur le projet de rénovation urbaine ?

15. A votre avis, qu'est-ce qui a contribué le plus à l'amélioration des conditions de vie des habitants ?

16. Avez-vous des idées pour améliorer et encourager la participation des habitants ?

Prochainement, des entretiens seront organisés pour discuter sur le thème de la rénovation urbaine.

Si vous pouvez y participer, pourriez-vous laisser vos coordonnées (nom, téléphone, e-mail) ?

Nom :

Téléphone :

E-mail :

Je vous remercie de votre participation et de votre bienveillance.

2. Liste des questionnaires réalisés dans chacun des terrains d'étude

Nº	Projet concerné	Enquêté	Tranche d'âge	Métier	Statut d'occupation
01	PRUS du quartier de La Noue à Montreuil	M-Noue-01	Plus de 60 ans	Retraité(e)	Locataire HLM
02		M-Noue-02	Plus de 60 ans	Retraité(e)	Locataire HLM
03		M-Noue-03	Plus de 60 ans	Retraité(e)	Locataire HLM
04		M-Noue-04	Plus de 60 ans	Psychologue	Locataire HLM
05		M-Noue-05	50 - 59 ans	Professeur	Locataire HLM
06		M-Noue-06	Plus de 60 ans	Retraité(e)	Locataire HLM
07		M-Noue-07	Plus de 60 ans	Retraité(e)	Locataire privé
08		M-Noue-08	Plus de 60 ans	Retraité(e)	Locataire HLM
09		M-Noue-09	Plus de 60 ans	Retraité(e)	Locataire HLM
10		M-Noue-10	Plus de 60 ans	Retraité(e)	Locataire HLM
11		M-Noue-11	50 - 59 ans	Cinéaste	Propriétaire
12		M-Noue-12	Plus de 60 ans	Retraité(e)	Propriétaire
13		M-Noue-13	Plus de 60 ans	Enseignant(e)	Propriétaire
14		M-Noue-14	40 - 49 ans	Comédien(ne)	Propriétaire
15		M-Noue-15	Plus de 60 ans	Retraité(e)	Propriétaire
16		M-Noue-16	Plus de 60 ans	Retraité(e)	Propriétaire
17		M-Noue-17	50 - 59 ans	Affréteur	Propriétaire
18		M-Noue-18	50 - 59 ans	Enseignant(e)	Propriétaire
19		M-Noue-19	Plus de 60 ans	Retraité(e)	Propriétaire
20		M-Noue-20	50 - 59 ans	Fonctionnaire	Propriétaire
21		M-Noue-21	30 - 39 ans	Comédien(ne)	Locataire privé
22		M-Noue-22	Plus de 60 ans	Retraité(e)	Propriétaire
23		M-Noue-23	Plus de 60 ans	Retraité(e)	Propriétaire
24		M-Noue-24	50 - 59 ans	Fonctionnaire	Propriétaire
25		M-Noue-25	Plus de 60 ans	Retraité(e)	Propriétaire
26		M-Noue-26	Plus de 60 ans	Retraité(e)	Propriétaire
27		J-CS-01	Plus de 60 ans	Commentateur de culture et d'histoire locale	Propriétaire

28	Régénération urbaine du secteur de Changsin-Sungin à Jongno-*gu*	J-CS-02	Plus de 60 ans	Retraité(e)	Propriétaire
29		J-CS-03	Plus de 60 ans	Femme au foyer	Propriétaire
30		J-CS-04	40 - 49 ans	Employé	Locataire privé
31		J-CS-05	40 - 49 ans	Entrepreneur	Locataire privé
32		J-CS-06	40 - 49 ans	Sans travail	Locataire privé
33		J-CS-07	40 - 49 ans	Employé	Locataire privé
34		J-CS-08	30 - 39 ans	Femme au foyer	Propriétaire
35		J-CS-09	30 - 39 ans	Femme au foyer	Propriétaire
36		J-CS-10	30 - 39 ans	Employé	Locataire privé
37		J-CS-11	40 - 49 ans	Commerçant	Propriétaire
38		J-CS-12	30 - 39 ans	Programmeur	Propriétaire
39		J-CS-13	20 - 29 ans	Employé	Locataire privé
40		J-CS-14	30 - 39 ans	Femme au foyer	Propriétaire
41		J-CS-15	40 - 49 ans	Employé	Propriétaire
42		J-CS-16	40 - 49 ans	Auto-entrepreneur	Locataire privé
43		J-CS-17	30 - 39 ans	Entrepreneur	Locataire privé
44		J-CS-18	40 - 49 ans	Commerçant	Propriétaire
45		J-CS-19	Plus de 60 ans	Retraité(e)	Propriétaire
46		J-CS-20	50 - 59 ans	Entrepreneur	Propriétaire
47		J-CS-21	Plus de 60 ans	Agent immobilier	Propriétaire
48	Reconstruction des logements du danji nº 7 de KNHC de Godeok à Gangdong-*gu*	G-Godeok-01	Plus de 60 ans	Chauffeur de taxi	Propriétaire
49		G-Godeok-02	40 - 49 ans	Employé	Propriétaire
50		G-Godeok-03	40 - 49 ans	Auto-entrepreneur	Propriétaire
51		G-Godeok-04	50 - 59 ans	Commerçant	Locataire privé
52		G-Godeok-05	Plus de 60 ans	Chauffeur de taxi	Propriétaire
53		G-Godeok-06	40 - 49 ans	Employé	Locataire privé
54		G-Godeok-07	Plus de 60 ans	Gestionnaire des logements (*apate*)	Propriétaire
55		G-Godeok-08	Plus de 60 ans	Employé	Propriétaire
56		G-Godeok-09	50 - 59 ans	Chauffeur de camion	Propriétaire
57		G-Godeok-10	30 - 39 ans	Employé	Locataire privé
58		G-Godeok-11	30 - 39 ans	Employé	Propriétaire
59		G-Godeok-12	50 - 59 ans	Sans travail	Propriétaire
60		G-Godeok-13	20 - 29 ans	Employé	Locataire privé

61		G-Godeok-14	Plus de 60 ans	Auto-entrepreneur	Propriétaire
62		G-Godeok-15	50 - 59 ans	Sans travail	Propriétaire
63		G-Godeok-16	Plus de 60 ans	Auto-entrepreneur	Propriétaire
64		G-Godeok-17	50 - 59 ans	Fonctionnaire	Propriétaire
65		G-Godeok-18	50 - 59 ans	Architecte	Propriétaire
66		G-Godeok-19	Plus de 60 ans	Entrepreneur	Propriétaire
67		G-Godeok-20	40 - 49 ans	Auto-entrepreneur	Propriétaire
68		G-Godeok-21	Plus de 60 ans	Retraité(e)	Propriétaire
69		G-Godeok-22	50 - 59 ans	Femme au foyer	Propriétaire
70		G-Godeok-23	50 - 59 ans	Femme au foyer	Locataire privé
71		G-Godeok-24	50 - 59 ans	Chauffeur de taxi	Propriétaire
72		G-Godeok-25	Plus de 60 ans	Entrepreneur	Propriétaire
73		G-Godeok-26	Plus de 60 ans	Commerçant	Propriétaire
74		G-Godeok-27	40 - 49 ans	Employé	Propriétaire
75		G-Godeok-28	30 - 39 ans	Enseignant(e)	Propriétaire
76		G-Godeok-29	40 - 49 ans	Médecin	Propriétaire
77		G-Godeok-30	50 - 59 ans	Commerçant	Propriétaire

Table des matières

ANNEXE 1.... 4

Grille d'analyse de tous les terrains possible.... 4

1. Cibles de choix.... 5
   1-1. France.... 5
   1-2. Corée du Sud.... 5
2. Critères de choix.... 5
3. Tous les terrains possibles de choix.... 6
   3-1. Des terrains français.... 6
   3-2. Des terrains coréens.... 17

ANNEXE 2.... 33

Grille d'analyse détaillée des terrains envisageables.... 33

1. Des terrains français envisageables.... 34
   1-1. Cinq terrains envisageables (triés lors de la première étape du choix).... 34
   1-2. Un terrain ajouté (site inscrit dans le cadre du NPNRU).... 37
2. Des terrains coréens envisageables.... 38
   2-1. Cinq terrains envisageables (triés lors de la première étape du choix).... 38
   2-2. Un terrain ajouté (site pilote de régénération urbaine).... 40

ANNEXE 3.... 42

Cartographie de données statistiques concernant les quatre terrains d'étude.... 42

1. Profil socio-démographique de la ville de Bobigny **.... 43**
   1-1. Evolution démographique.... 43
   1-2. Composition de la population.... 43
   1-3. Composition des ménages.... 44
   1-4. Situation de chômage.... 44
   1-5. Situation sociale des ménages.... 45
2. Profil socio-démographique de la ville de Montreuil.... 46
   2-1. Evolution démographique.... 46
   2-2. Composition de la population.... 46
   2-3. Composition des ménages.... 47

2-4. Situation de chômage 47
2-5. Situation sociale des ménages 48
3. Profil socio-démographique de Jongno-*gu* 49
3-1. Evolution démographique 49
3-2. Composition de la population 49
3-3. Composition des ménages 50
3-4. Ménages pensionnés 50
4. Profil socio-démographique de Gangdong-*gu* 51
4-1. Evolution démographique 51
4-2. Composition de la population 51
4-3. Composition des ménages 52
4-4. Ménages pensionnés 52

5. Informations sur les logements dans chacun des terrains **53**

5-1. Logements à Bobigny 53
5-2. Logements à Montreuil 53
5-3. Logements à Séoul 54

ANNEXE 4 55

Construction des guides d'entretien 55

1. Structure de la guide d'entretien 56
2. Guide d'entretien en France 58
2-1. Avec les professionnels (techniciens et/ou responsables de chaque commune) de rénovation urbaine 58
2-2. Avec les habitants 59
3. Guide d'entretien en Corée du Sud 60
3-1. Avec les professionnels (techniciens et/ou responsables de chaque commune) de rénovation urbaine 60
3-2. Avec les habitants 61

ANNEXE 5 62

Les entretiens réalisés dans chacun des terrains d'étude 62

1. Liste des entretiens **63**

2. Retranscription des entretiens 64

2-1. Entretiens pour le quartier de l'Etoile à Bobigny 65
- Enquêté nº 1 65
- Enquêté nº 2 86
- Enquêté nº 3 99
- Enquêté nº 4 108
2-2. Entretiens pour le quartier de La Noue à Montreuil 120
- Enquêté nº 5 120
- Enquêté nº 6 141
- Enquêté nº 7 160
- Enquêté nº 8 et nº 9 175
- Enquêté nº 10 194
- Enquêté nº 11 204
- Enquêté nº 12 et Enquêté nº 13 208
2-3. Entretiens pour le secteur de Changsin-Sungin à Jongno-*gu* 214
- Enquêté nº 14 214
- Enquêté nº 15 222
- Enquêté nº 16 227
- Enquêté nº 17 231
- Enquêté nº 18 235
- Enquêté nº 19 238
- Enquêté nº 20 240
2-4. Entretiens pour le *danji* nº 7 de KNHC de Godeok à Gangdong-*gu* 243
- Enquêté nº 21 243
- Enquêté nº 22 246
- Enquêté nº 23 249
- Enquêté nº 24 253
- Enquêté nº 25 255

ANNEXE 6 258

Enquête par questionnaire avec les habitants 258

1. Exemple de questionnaire 259
2. Liste des questionnaires réalisés dans chacun des terrains d'étude 265

Table des matières **268**