

# Renouvellement urbain

## Enseignements de 15 opérations de démolition/reconstruction

Tome 1  
Analyse globale et thématique



© CERTU - 2004

Ministère de l'Équipement, des Transports, de l'Aménagement du territoire, du Tourisme et de la Mer  
Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques

Toute reproduction intégrale ou partielle, faite sans le consentement du CERTU est illicite (loi du 11 mars 1957).  
Cette reproduction par quelque procédé que ce soit, constituerait une infraction sanctionnée par les articles 425  
et suivants du Code pénal.

Coordination : Service Éditions (Patrick Marchand)

Mise en page : PAO Concept ☎ 04 78 22 70 35

Impression : Jouve ☎ 01 44 76 54 40

Achévé d'imprimer : septembre 2004

Dépôt légal : 3<sup>e</sup> trimestre 2004

ISBN : 2-11-094104-9

Cet ouvrage est en vente au CERTU

Bureau de vente :

9, rue Juliette Récamier

69456 LYON cedex 06 - France

☎ 04 72 74 59 59

Internet : <http://www.certu.fr>

# Table des matières

Préface 5

Avertissements 9

Avant-propos 11

Introduction 13

PREMIÈRE PARTIE **Présentation de la démarche  
et des 15 opérations** 17

1.1. Méthode de travail et axes d'investigation 18

1.2. Opérations choisies, bailleurs  
et équipes de collecte 20

1.3. Principales caractéristiques des opérations 21

1.4. Limites de la démarche 23

1.5. Vers un essai de généralisation  
à partir des 15 études de cas 23

DEUXIÈME PARTIE **Des contextes différents,  
des réponses adaptées**

27

2.1. **Motifs de la démolition pour les 15 opérations**

28

2.2. **Différentes stratégies face à des situations de crise  
ou en prévention de celles-ci**

32

TROISIÈME PARTIE **Acteurs, processus,  
modes opératoires, coûts**

41

3.1. **Acteurs en présence**

42

3.1.1. **La ville et l'organisme HLM**

42

3.1.2. **Les collectivités territoriales**

44

3.1.3. **Les services de l'État**

44

3.1.4. **Les autres partenaires**

47

3.2. **Processus**

48

3.2.1. **Les différentes étapes du projet et leur durée**

48

3.2.2. **Les éléments « facilitateurs » du projet**

52

3.2.3. **Modes opératoires**

53

3.2.4. **Premiers éléments de coût**

56

QUATRIÈME PARTIE **Points de blocage**

59

4.1. **Les obstacles politiques ou institutionnels**

60

4.2. **Les obstacles opérationnels**

61

4.3. **Les obstacles sociaux**

63

4.4. **Les obstacles financiers**

63

4.5. **Les obstacles administratifs**

64

|                  |   |           |
|------------------|---|-----------|
| CINQUIÈME PARTIE | <b>Place des habitants</b>  | <b>67</b> |
|                  | 5.1. Habitants et projet urbain                                     | 68        |
|                  | 5.2. Relogement   | 70        |
|                  | 5.2.1. Modalités et principes                                       | 70        |
|                  | 5.2.2. Bilan des relogements  | 72        |
|                  | 5.2.3. Perspectives   | 75        |
| SIXIÈME PARTIE   | <b>Composantes de l'opération</b>                                   | <b>79</b> |
|                  | 6.1. Reconstitution de l'offre d'habitat                            | 80        |
|                  | 6.2. Contenu du projet urbain                                       | 85        |
|                  | 6.3. Foncier, domanialité et gestion des espaces dans le temps      | 89        |
| SEPTIÈME PARTIE  | <b>Premiers effets et enseignements les plus significatifs</b>      | <b>93</b> |
|                  | 7.1. Premiers effets «à dire d'acteurs»                             | 94        |
|                  | 7.2. Enseignements les plus significatifs et conditions de réussite | 95        |
|                  | Conclusion  | 99        |
|                  | Table des matières  | 103       |