



**HAL**  
open science

**Adapter la ville en décroissance sans le dire :  
expériences stéphanoises de requalification d'îlots  
urbains (années 1970-1980)**

Pauline Chavassieux

► **To cite this version:**

Pauline Chavassieux. Adapter la ville en décroissance sans le dire : expériences stéphanoises de requalification d'îlots urbains (années 1970-1980). 2018. hal-01935920

**HAL Id: hal-01935920**

**<https://hal.science/hal-01935920>**

Preprint submitted on 27 Nov 2018

**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.

# Adapter la ville en décroissance sans le dire :

## Expériences stéphanoises de requalification d'îlots urbains (années 1970-1980)

Pauline Chavassieux, architecte, doctorante en aménagement du territoire à l'université Jean Monnet (EVS-ISTHME) en lien avec le GRF Transformations à l'ENSA Saint-Etienne

La requalification de l'îlot Emile Zola à Saint-Etienne dans les années 1980 s'inscrit dans la généalogie d'une pratique de déconstruction. Avec quelques autres opérations du même type, elle représente le passage d'une démolition opportuniste s'inscrivant dans la continuité des politiques de rénovation urbaine, à une déconstruction stratégique pour répondre aujourd'hui à la situation nouvelle et particulière de la décroissance urbaine. Plus largement, cette opération de déconstruction sans reconstruction est le fruit d'une période symptomatique de débats et orientations en matière de politique de la ville et de l'habitat, avec une volonté d'adapter la ville à la décroissance sans le dire.

### 1 - Le contexte en France et à Saint-Etienne

En France, les années 1970 sont caractérisées par le passage d'un paradigme de rénovation urbaine à un paradigme de réhabilitation. En effet, les opérations d'urbanisme quantitatif, rationaliste et planifié des années 1960 introduisent la notion de dé-densification de manière très brutale envers les populations par une démolition globale des îlots permettant la création de logements neufs et d'un tissu urbain adapté à la voiture en ville. Le parti communiste français s'empare des effets sociaux et urbains de ces démolitions pour réinterroger l'urbanisme dans son programme en prévision des élections de 1974. Après le colloque de 1973 à Paris, « urbanisme monopoliste, urbanisme démocratique », organisé par le centre d'étude et de recherches marxistes, *La Nouvelle Critique*, revue publiée par le parti communiste français en direction des intellectuels organise un colloque sur la question urbaine à Grenoble en avril 1974. Il s'agit d'offrir un lieu de rencontre et de débat entre habitants, administrateurs, architectes, urbanistes et chercheurs en sciences sociales. Pour la première fois, on aborde la question du cadre de vie des habitants et de toutes les sphères de population. Ce colloque marque l'apparition d'une préoccupation nouvelle pour la qualité des logements, en rupture avec les problématiques purement quantitatives de la plupart des municipalités de l'époque.

Au tournant des années 1980, la remise en cause de la rénovation urbaine se poursuit en s'appuyant sur des considérations sociales : la « rénovation-déportation » et le changement social - sous forme de gentrification - qu'elle induit dans les quartiers concernés sont critiqués. Ces contestations s'inspirent de l'exemple emblématique de Bologne avec le maintien des couches populaires dans le centre-ville, réhabilité et requalifié. Ces réflexions engagent les notions d'analyse urbaine, de typo-morphologie, de projet urbain, de patrimoine mais surtout soutiennent l'idée de « faire avec les habitants » : la rénovation ne transforme pas seulement la morphologie d'un quartier, elle affecte le groupe humain qui l'habite. Des opérations dites de « requalification de l'îlot x ou y » émergent avec l'idée d'améliorer le confort de vie des habitants, notamment en démolissant les éléments construits *a posteriori* qui parasitent le bâti, dans une visée qui s'affirmera comme étant patrimoniale.

Dans ce contexte et celui d'un changement politique à l'échelle nationale, Valéry Giscard d'Estaing et Raymond Barre mettent en place en 1977 les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), qui reposent sur un contrat entre les municipalités, l'Etat et l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). Ces OPAH ont pour finalité la résorption de l'habitat indécemment par une réhabilitation lourde et durable pendant une durée de trois ans. La publication de trois rapports sur l'habitat et l'urbanisme témoigne de ces nouvelles orientations politiques. Le Livre Blanc de l'Union nationale des HLM précise que la restructuration, la reconquête partielle ou même la réhabilitation quasi-totale des agglomérations

existantes constituent les objectifs majeurs de l'aménagement urbain. Par la mise en œuvre de la réforme du financement des logements, le rapport Barre modifie les modes d'intervention<sup>1</sup> : les opérations peuvent désormais s'effectuer sur un périmètre plus large en étant ciblées sur des espaces défaillants. Enfin, le rapport Nora porte sur les besoins et la nécessité de réhabiliter le parc de logements existants.

Un changement politique à l'échelle stéphanoise se fait également ressentir : après des années difficiles marquées par la conversion industrielle, le maire Michel Durafour cède sa place à Joseph Sanguedolce, syndicaliste, secrétaire de l'UD CGT et ancien mineur qui devient le premier maire communiste en 1977, avec sa liste d'Union de la gauche « *Changer pour vivre mieux à Saint-Etienne*<sup>2</sup> ». Ce dernier souhaite « *faire de l'intervention sur les quartiers anciens, la clef de voûte de sa politique de l'habitat*<sup>3</sup> ». Cette élection produit une réelle rupture avec les politiques urbaines stéphanoises en reposant sur deux grands principes :

« *le refus du zonage et de tous les modèles fonctionnalistes dans la mesure où leur utilisation depuis le milieu des années soixante par les groupes financiers leur avait permis de faire de l'urbanisme une source de profit sans se soucier des déséquilibres sociaux qu'ils provoquaient et la recherche de la satisfaction des besoins ressentis par la population, là où elle vit, en concertation avec elle, ce qui conduit à se resituer dans une tradition culturelle de la ville*<sup>4</sup> ».

En parallèle, le dossier *Habitat - Saint-Etienne et sa périphérie* bouclé en 1978 par EPURES, l'agence d'urbanisme de la région stéphanoise, fait état de la situation de la ville. Avec respectivement 222 628 habitants en 1968 et 219 855 habitants en 1975, le recensement de 1975 montre un déclin démographique avec une perte d'environ 3 000 habitants depuis 1968 malgré un rythme de construction soutenu<sup>5</sup>. « *En valeur relative, il y a décroissance de population pour la ville centre, croissance pour la "première couronne", croissance plus forte pour la "seconde couronne"*<sup>6</sup>. » D'après EPURES, ce constat s'explique en effet par une concentration de la construction neuve dans certains secteurs et en périphérie. Le renouvellement du parc de logements à Saint-Etienne a été très vraisemblablement l'un des plus importants de France sur cette période-là, provoquant le dépeuplement des quartiers anciens : « *le centre a perdu 19% de sa population entre les recensements de 1968 et 1975*<sup>7</sup> », une conséquence logique voire souhaitée de la politique de rénovation urbaine. EPURES précise d'ailleurs dans son dossier que 13 105 logements sans confort occupés (soit 42%) en 1968 ne le sont plus en 1975.

La vacance des logements augmente donc fortement - avec plus 3000 logements vacants entre 1968 et 1975 - pendant que le parc de logements anciens continue de se dégrader : manque d'éléments de confort<sup>8</sup>, vétusté, insalubrité, taudification et non renouvellement de la population. Seuls 20% des propriétaires occupent leurs logements et la population est en grande partie composée de personnes âgées, ce qui explique le peu de réhabilitations engagées. Les élus en sont conscients, comme le témoigne cette réflexion du dossier *Habitat*.

« *Or si globalement on suppose qu'il y aura réduction sensible de l'occupation du parc ancien, il convient d'avoir une autre conception générale, à savoir une intervention en « décroissance » plutôt qu'en « croissance » comme cela est généralement le cas actuellement. Il s'agit évidemment d'assurer un*

---

<sup>1</sup> EPURES, *Présentation du Dossier Habitat – ville de Saint-Etienne*, p.3

Les réglementations sont alors spécifiques (rénovation urbaine, secteur sauvegardé, ZAC, RHI) et se concurrencent plus qu'elles ne se complètent. Leur application lourde et rigide s'appuie sur la définition d'un périmètre où l'action était totale.

<sup>2</sup> Bulletin municipal de la ville de Saint-Etienne du 24.03.1977, délibération 91 - Installation du conseil municipal, p.53

<sup>3</sup> ARQASE, 1980, *Etude de réalisation – Trois quartiers de Saint-Etienne*, p.8

<sup>4</sup> TOMAS François, *L'urbanisme à Saint Etienne depuis le schéma d'aménagement de la métropole d'équilibre*, Revue de géographie de Lyon [en ligne], 1982/2, volume 57, n°2, p.138., [consulté en mai 2018]

Disponible sur : [http://www.persee.fr/doc/geoca\\_0035-113x\\_1982\\_num\\_57\\_2\\_6818](http://www.persee.fr/doc/geoca_0035-113x_1982_num_57_2_6818)

<sup>5</sup> EPURES, *Dossier Habitat – Saint-Etienne et sa périphérie, diagnostics et propositions*, p.1

<sup>6</sup> *Ibid*, p.20

<sup>7</sup> EPURES, *Présentation du Dossier Habitat – ville de Saint-Etienne*, p.5

<sup>8</sup> EPURES, *Dossier Habitat – Saint-Etienne et sa périphérie, diagnostics et propositions*, p.31

sur 53% du parc de logements qu'il représente, 1/5 des logements du centre ancien n'ont pas d'élément de confort et 1/3 ni baignoire ni douche

*renouvellement du parc, une diversification de l'offre pour aboutir à un rééquilibrage démographique et social, mais il s'agit globalement de réussir une dé-densification, une nouvelle structure urbaine par une nouvelle occupation de l'espace. [...] L'amélioration des conditions de vie peut passer par une dé-densification et un remodelage des quartiers anciens sans aboutir à la solution extrême que constituaient les opérations bulldozers<sup>9</sup>. »*

Ce discours de la municipalité de mai 1978 reflète la vision de François Tomas, adjoint à l'urbanisme, professeur géographe à l'université Jean Monnet et directeur de l'ENSA à Saint-Etienne et montre bien la volonté de mener une politique nouvelle et alternative.

Le dossier *Habitat* précise notamment cette nécessité stéphanoise à mener des politiques différentes des autres villes, présupposant une « intervention extensive » sur les quartiers anciens à l'échelle de la ville alors que d'habitude, les procédures ne touchent que de petits secteurs délimités. De même que l'utilisation de fonds publics pour récupérer de l'espace public est inhabituelle lorsqu'ils sont généralement destinés à soutenir la construction et la rentabilité des immeubles<sup>10</sup>.

L'enjeu est donc d'agir sur un tissu en « décroissance » démographique et économique pour adapter la ville au nombre réduit d'habitants tout en cherchant à maintenir la population stéphanoise en place pour ne pas voir dépérir son centre. Cette politique urbaine spécifique nécessite alors de nouveaux instruments et modalités pour encadrer les opérations.

Pour ce faire, la municipalité lance la première OPAH en 1981, confiée à la Société d'Équipement de la Loire (SEDL), l'une des premières SEM d'aménagement française, par une convention publique d'aménagement. La SEDL coordonne les différents intervenants comme l'association CALL qui s'occupe de l'amélioration des logements de la Loire mais aussi des investisseurs privés ou publics. L'OPAH est permise par des subventions de l'ANAH mais également du Fond d'Aménagement Urbain octroyées la même année<sup>11</sup>. Elle prévoit 14% de réhabilitation du parc de logements anciens antérieurs à 1948, soit 525 logements sur 3761<sup>12</sup>, sur les trois quartiers dont une intervention urgente est nécessaire selon le dossier *Habitat* : le Crêt de Roc, le Soleil et le Peuple.

Une OPAH se compose respectivement d'interventions publiques, privées et d'actions d'accompagnement. L'intervention publique sur l'habitat apparaît comme nécessaire à Saint-Etienne pour suppléer à la défaillance des propriétaires privés lorsque ceux-ci ne peuvent envisager la réhabilitation de leur logement, même avec des aides et subventions accordées par l'ANAH<sup>13</sup>. Dans ce cas-là, une acquisition de l'immeuble, appartement par appartement s'il le faut, est opérée par la SEDL grâce à son droit de préemption dans les Zones d'Aménagement Différé. Elle se poursuit par une restructuration ou une démolition, sans reconstruction, dans le cadre d'opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre et de curetages. En plus des constructions parasites, la démolition d'immeubles dégradés permet d'aérer et dé-densifier les îlots.

En parallèle, d'autres OPAH s'expérimentent en France. Conscients de la complexité qu'elles représentent, comme leurs durées souvent plus longues que prévues ou la difficulté de convaincre les propriétaires bailleurs ou occupants à réhabiliter leur logement, les élus stéphanois décident de former un groupe de travail spécialisé, l'ARQASE (association pour la réanimation des quartiers anciens de Saint-Etienne).

Cette association est créée en décembre 1979 par une convention entre la municipalité, l'Etat (ministère de l'urbanisme et du logement) et l'ANAH, dans le but précis de conduire les OPAH que la ville de Saint-Etienne engage. Elle est principalement portée par François Tomas : « *le choix de l'ARQASE comme intervenant dans la réalisation constitue également l'un des moyens de cette politique qui consiste*

---

<sup>9</sup> EPURES, *Dossier Habitat – Saint-Etienne et sa périphérie, diagnostics et propositions*, p.192

<sup>10</sup> *Ibid*, p.193

<sup>11</sup> Bulletin municipal de la ville de Saint-Etienne du 18.02.1981, délibération 113

<sup>12</sup> DE VITO Adeline, *Evolution des quartiers Saint-Jacques et Chavanelle à Saint-Etienne depuis les années soixante jusqu'à aujourd'hui*, Saint-Etienne, Université Jean Monnet, mémoire de Master 1 SIG, 2008, p.80.

<sup>13</sup> ARQASE, 1985, *Bilan des OPAH confiées à l'ARQASE*, Ville de Saint-Etienne, p.13

à faire prendre en compte par tous les intéressés, cette réanimation des quartiers anciens<sup>14</sup>». La création de l'ARQASE relève ainsi d'une perspective politique avec le souci d'intégrer l'ensemble des problèmes de la vie quotidienne à une rénovation physique raisonnée et maîtrisée des quartiers anciens auxquels les Stéphanois sont profondément attachés<sup>15</sup>. De plus, « elle doit veiller à ce que la réhabilitation des logements ne provoque pas le départ des ménages les plus modestes comme cela s'est produit dans les secteurs restaurés en application de la loi Malraux<sup>16</sup> », mettant en évidence la volonté de maintenir la population en place.

Une nouvelle manière de travailler entre élus, techniciens et population est mise en œuvre, témoignant d'une volonté grandissante d'interventions des élus locaux en matière d'urbanisme et d'une réelle implication des habitants. L'idée de cette collaboration tripartite poursuit notamment les pistes proposées lors du colloque de 1974 à Grenoble : « Le conseil municipal ne peut se passer du concours des techniciens intéressés, après avoir précisé les responsabilités respectives des trois partenaires : élus, techniciens, population, une collaboration efficace et parfois passionnante peut s'établir avec les professionnels<sup>17</sup> ».

L'ARQASE se compose alors d'un personnel « autant militant que technicien<sup>18</sup> » regroupant, outre la ville de Saint-Etienne comme membre fondateur, divers organismes directement concernés par la construction (Confédération Nationale du Logement, Fédération des locataires, Union des propriétaires, Office HLM...) et différentes associations de quartiers<sup>19</sup> se structurant autour d'un conseil d'administration, un bureau et des groupes de travail. Certains sont spécifiques et étudient par exemples les loyers et les aides, et d'autres sont opérationnels, avec une équipe qui a surtout le rôle de conseil et d'aiguillage ; elle ne se charge pas de la conduite de travaux, réservée à un architecte engagé par la ville. Un agent par quartier siège à temps complet dans un local afin d'être à disposition des habitants.

L'ARQASE représente donc l'outil et le fruit d'une politique innovante, initiée par la municipalité et à l'origine de plusieurs requalification d'îlots dans le centre ancien stéphanois, comme l'opération Emile Zola.

## 2 - Le projet de requalification de l'îlot Emile Zola

L'îlot Emile Zola se situe précisément dans le quartier Saint-Jacques, à proximité de la place du Peuple, et constitue l'une des premières opérations de curetage de Saint-Etienne dans le contexte de l'OPAH 1.

Ce quartier est mentionné pour la première fois comme étant le centre du nouveau Saint-Etienne d'Outre-Furan au XIV<sup>e</sup> siècle et se développe sur les rives du Furan où il devient le faubourg des armuriers. Au XVII<sup>e</sup> siècle, Pierre-Antoine Dalgabio, architecte-voyer engagé par la municipalité dessine un plan en damier provoquant le déplacement du centre-ville vers l'Hôtel de ville et la place Marengo, actuelle place Jean Jaurès. Par conséquent le quartier Saint Jacques voit diminuer sa centralité à la fois géographique et fonctionnelle. Cependant les activités industrielles, résidentielles et commerçantes perdurent jusqu'au milieu du xx<sup>e</sup> siècle<sup>20</sup>, puis comme dans la plupart des quartiers anciens stéphanois, le bâti commence à se dégrader. En réaction, la municipalité multiplie les opérations de rénovation urbaine consistant à raser un ou des îlots à partir des années 1970. Tarentaize est le quartier le plus emblématique de cette politique de

---

<sup>14</sup> *Ibid*, p.8

<sup>15</sup> NC, 21/08/1981, « Inauguration des locaux de l'ARQASE », *la Tribune du progrès*, p.13

<sup>16</sup> TOMAS F., 1982, *op. cit.*, p.141.

<sup>17</sup> LOJKINE Jean, ROSETTE Marcel, « Démocratie et urbanisme, rôle de l'Etat et des collectivités locales, l'intervention des masses », in COHEN F. (dir.), *Pour un urbanisme ...*, La Nouvelle Critique spéciale n°78 bis, Paris, Les éditions de La Nouvelle Critique, 1974, p.176.

<sup>18</sup> THOMAS Eric, VANT André, *Entre le local et le global, les pratiques stéphanoises de requalification socio-spatiales*, Revue de géographie de Lyon [en ligne], 1991, volume 66, n°2, p. 129., [consulté en mai 2018]

Disponible sur : [https://www.persee.fr/doc/geoca\\_0035-113x\\_1991\\_num\\_66\\_2\\_5772](https://www.persee.fr/doc/geoca_0035-113x_1991_num_66_2_5772)

<sup>19</sup> *Vivre à Saint-Etienne*, février 1980, bulletin municipal d'informations n°16

<sup>20</sup> DE VITO, *op. cit.*, p.15.

démolition, facilitée par la loi Vivien de 1970 qui encourage la suppression de l'habitat insalubre pour une reconstruction d'au moins 50% de logements sociaux.

A plus petite échelle et dans le centre-ville, les immeubles insalubres de l'îlot Antonin Moine, dans le quartier Saint-Jacques à l'est de la rue Emile Zola, attenant à l'église Notre-Dame, subissent cette politique radicale et sont démolis. La surface vierge obtenue doit servir à construire l'hôtel des administrations, une gare routière, un immeuble de logements et bureaux, et un parking souterrain avec un jardin public en surface<sup>21</sup>. Le choix du parking souterrain s'explique par la difficulté à réaliser le nombre réglementaire de garages ou stationnements à l'occasion d'opérations immobilières ponctuelles, plus particulièrement dans le centre-ville.

En parallèle de cette opération de démolition de bâtis insalubres naissent des réflexions pour préserver le patrimoine des immeubles contiguës au nouveau parking Antonin Moine, dont l'état de dégradation est relativement semblable mais qui sont davantage orientés vers le cœur historique du quartier.

« Ces immeubles, assez médiocres, ne présentent pas les éléments de confort indispensables à notre époque. Par contre, ils comprennent de nombreux commerces, et l'animation qui en résulte montre la vocation piétonnière de la plupart des rues du quartier. Il était impossible d'envisager la destruction de l'habitat au titre d'une rénovation urbaine classique, aussi, la ville de Saint-Etienne a-t-elle décidé [...] de réaliser une opération de restauration immobilière groupée<sup>22</sup>. » En effet, désireuse de compléter sa politique de renouvellement urbain par la préservation d'un noyau historique permis par la loi Malraux de 1962, la municipalité décide en 1974 de confier à l'ARIM (Association de Restauration Immobilière) une étude préalable sur le quartier. Selon François Tomas, « alors que la municipalité comptait sur cette restauration pour modifier "l'occupation sociale" de ce quartier paupérisé », les propriétaires et les agents immobiliers font savoir que, dans le contexte très détendu du marché du logement, ils préfèrent « louer des logements médiocres et inconfortables que gonfler après de lourdes dépenses de restauration le stock des logements vacants<sup>23</sup>. » L'opération est donc abandonnée.

Pensées en parallèle, ces deux opérations antinomiques dans leur processus révèlent une incohérence des politiques urbaines sur le centre historique, entre démolition radicale et tentative de préservation du patrimoine bâti mais dans l'objectif commun de provoquer un renversement social.

Après le changement municipal en 1977, la nouvelle équipe décide d'intervenir différemment sur ce quartier. L'étude préalable d'EPURES lancée en 1979 met en évidence plusieurs constats : des ménages d'une ou deux personnes, une vacance des logements importante, un bâti dense, vétuste et souvent insalubre<sup>24</sup>, une paupérisation grandissante. Elle conduit à une proposition précise, consistant à intervenir sur trois îlots à l'ouest de la rue Emile Zola : Notre-Dame prévu en 1981 (en face de l'église), Emile Zola en 1982 (au niveau du parking Antonin Moine) et Pointe-Cadet en 1983. Trois types d'opérations sont prévues pour « purger » l'habitat insalubre : le curetage d'îlots passant par des démolitions, la réalisation d'un petit programme de construction de logements pour assurer le relogement et la réhabilitation des immeubles périphériques. Une ZAD est créée en 1979 permettant à la SEDL d'utiliser son droit de préemption sur l'ensemble du quartier assurant une maîtrise foncière de chacun des immeubles.

La requalification de l'îlot Emile Zola illustre parfaitement le basculement des politiques urbaines. Prévue en 1982, elle ne débute qu'en 1989, après des réticences du conseil municipal liées à sa faisabilité. L'opération sera donc achevée après le mandat de Sanguedolce, sous la municipalité de François Dubanchet.

---

<sup>21</sup> Bulletin municipal de la ville de Saint-Etienne du 09.03.1962

<sup>22</sup> Opération de restauration immobilière groupée de l'îlot Peuple 21/02/1974

<sup>23</sup> TOMAS François, *Quartiers anciens et stratégies urbaines, d'une crise à l'autre, vus de Saint-Etienne*, Revue de géographie de Lyon [en ligne], 1985, volume 60-3, n°3, p. 184., [consulté en mai 2018]

Disponible sur : [https://www.persee.fr/doc/geoca\\_0035-113x\\_1985\\_num\\_60\\_3\\_4057](https://www.persee.fr/doc/geoca_0035-113x_1985_num_60_3_4057)

<sup>24</sup> ARQASE, 1985, *Bilan des OPAH confiées à l'ARQASE*, Ville de Saint-Etienne, p. 6

Plusieurs parcelles de l'îlot sont acquises par la municipalité en 1982 et cédées à un bailleur social : la société d'HLM LOGIREL qui propose un projet en collaboration avec l'agence d'architecture Dutreuil et Ferret. Les architectes s'inscrivent dans la continuité des analyses urbaines et typo-morphologiques de l'équipe de chercheurs universitaires de *Ville Architecture Histoire* - Mario Bonilla, Daniel Valla et François Tomas -, à l'origine de l'atlas stéphanois *Cartes et Plans*.

« *Le projet sera traité en essayant de conserver le maximum d'éléments du bâti existant, pour se rapprocher d'une solution où toutes les pièces sont indépendantes. Une attention toute particulière sera apportée pour la mise en valeur des objets "témoins de l'histoire", architecturaux mais aussi mobiliers, tels que cheminées, portes, ferronneries etc... dans la limite de leur qualité et de leur conservation*<sup>25</sup>. » Cette citation des architectes montre ce nouveau rapport au bâti et à l'histoire, aux antipodes des politiques de rénovation urbaine.

Le diagnostic précis des immeubles et le bilan financier réalisé quelques années auparavant sur l'îlot voisin Notre-Dame<sup>26</sup> confirment la démolition de plusieurs immeubles comme étant la solution la plus appropriée. 21 masses bâties dont 12 immeubles du R+1 au R+3 sont démolis, accompagnée d'une justification pour chacune d'entre elles selon l'insalubrité des immeubles, la vétusté et le confort des logements, l'occupation (du sol, des lots, des commerces)<sup>27</sup>. Le projet prévoit un enchaînement entre deux cours résidentielles privées autour desquelles s'articulent « *quatre immeubles de nature différente en R+4 qui refermeraient l'îlot, un passage serait maintenu sous chacun d'eux, permettant ainsi l'ouverture sur l'intérieur de l'îlot, comme des cheminements traditionnels d'intérieur d'îlots*<sup>28</sup> » avec au total 25 logements sociaux et 34 places de parking souterrain. Cette note des architectes poursuit l'idéologie urbaine exposée dans *La Nouvelle Critique* : « *La qualité du logement fait très normalement partie des besoins de la population urbaine aujourd'hui. La sensibilité aux formes architecturales, le souci d'une liaison non contraignante entre les espaces privés et les espaces publics, le refus de la ségrégation sont les expressions contemporaines d'un besoin qui ne peut être réduit à la fonctionnalité du logement définie en termes minima*<sup>29</sup> ».

D'après eux, l'opération n'est pas tant un curetage mais la « *reconstruction de la ville sur elle-même, un renouvellement urbain participant à un retour vers les tissus historiques de la ville*<sup>30</sup> ».

« *Nous nous sommes efforcés, en évitant les grandes masses bâties, de conserver au site son échelle conviviale, de préserver la qualité des espaces existants et de modeler de nouvelles perspectives pour redonner vie au cœur d'îlot*<sup>31</sup>. »

La démolition dure cinq mois et entraîne un surcoût architectural, justifié par des linéaires de fondations plus importants, ainsi que les façades et surfaces de couvertures, la création de cinq cages d'escaliers, les reprises en sous-œuvre des bâtiments mitoyens et les difficultés techniques liées au chantier en tissu dense. La mise en place d'une rampe pour accéder au parking souterrain depuis celui d'Antonin Moine en passant sous la rue Emile Zola va par ailleurs retarder le début du chantier.

Toutefois, d'après cette lettre de l'architecte Ferret à la société LOGIREL, le conseil municipal est prêt à engager les surcoûts nécessaires : « *Premièrement, la municipalité reste toujours fortement intéressée par*

---

<sup>25</sup> Programme contractuel donné au concepteur en pièce annexe du marché d'ingénierie – opération de Saint-Etienne îlot Emile Zola, date de transmission à LOGIREL 14 mars 1989, acquisition-amélioration ou réhabilitation, p.5

<sup>26</sup> ARQASE, 1981, OPAH quartier du Peuple – îlot Notre Dame, p.45 à 55

Hypothèses : la démolition de l'îlot entier aurait coûté 2 300F/m<sup>2</sup> et 1 540F/m<sup>2</sup> pour la reconstruction entière. Or, le curetage devrait coûter 800F/m<sup>2</sup> de démolition et 530F/m<sup>2</sup> d'utilisation de la partie curetée (auxquels il faut ajouter la réhabilitation des immeubles voisins). Ces estimations ne prennent pas en compte les subventions. Il est intéressant de les comparer à l'opération de démolition de Tarentaize qui a coûté 2 300F/m<sup>2</sup>.

<sup>27</sup> ARQASE, 1981, OPAH quartier du Peuple – îlot Notre Dame, p.24

<sup>28</sup> Lettre de J.-J. Ferret de l'agence d'architecture Dutreuil et Ferret à Monsieur Vidailac de LOGIREL le 25/03/1986

<sup>29</sup> HAUMONT Antoine, METZGER Joë, « Crise urbaine et vie quotidienne : des exigences à satisfaire », in COHEN F. (dir.), *Pour un urbanisme ...*, La Nouvelle Critique spéciale n°78 bis, Paris, Les éditions de La Nouvelle Critique, 1974, p.100.

<sup>30</sup> Entretien avec Jean-Michel Dutreuil en août 2017

<sup>31</sup> Notice explicative surcoût architectural, Agence Dutreuil et Ferret, p.1

la réussite d'une telle opération en centre-ville, à la vue de cela, Monsieur Thiollière nous a laissé entendre qu'il serait disposé à faciliter et accélérer la recherche de financement<sup>32</sup> ». Finalement, malgré des difficultés techniques et un renchérissement des coûts, l'enjeu de la requalification de cet îlot est soutenu par la municipalité Dubanchet, notamment par Michel Thiollière, adjoint chargé de l'urbanisme, qui souhaite l'utiliser comme un « îlot-test » pour une réhabilitation plus globale du quartier.

Les architectes ont conscience de l'intérêt de ce projet de déconstruction, qu'ils expriment dans leur notice explicative du surcoût architectural : « Il se distingue dès son origine d'une opération traditionnelle de logements [...] Nous pensons avoir [...] mis à jour le caractère singulier de cette opération, démontré que l'enjeu d'un tel projet dépasse les limites de nos habitudes et souhaitons que les risques pris et la volonté de faire naître de nouveaux regards sur nos centres-villes, soient récompensés par l'aboutissement de cette entreprise et puissent être l'amorce d'autres initiatives urbaines nécessaires au renouveau de nos quartiers<sup>33</sup> ».

Selon eux, peu de logements occupés ont été démolis et si le relogement ne s'est pas effectué seulement dans l'îlot, ce sont des ménages du quartier qui sont venus occuper les nouveaux immeubles.

Ainsi, après l'îlot Notre-Dame, l'opération Emile Zola s'achève en 1994, suivie de l'îlot Pointe-Cadet en 1995 témoignant d'une reconquête du quartier Peuple.

Le changement de municipalité en 1983 annonce la fin des opérations de requalification. En effet, le nouveau maire de droite François Dubanchet, bien que poursuivant les OPAH enclenchées par la municipalité de gauche, souhaite lancer les prochaines OPAH sur les entrées de ville et « renforcer les services techniques municipaux pour faire de la réhabilitation<sup>34</sup> » en supprimant l'ARQASE, montrant un retour aux politiques urbaines d'avant 1977. Programmée jusqu'en décembre 1986 pour la fin de l'OPAH 3, le travail de l'ARQASE ne se prolongera pas, bien qu'elle soit encore soutenue par quelques élus dont François Tomas. La fin de l'ARQASE est votée par le conseil en septembre 1986 et prendra vigueur en décembre 1986. Les OPAH 4 et 5 seront confiées en 1985 au CALL. Le changement politique se fait également ressentir par les nouvelles directives : une étude foncière est menée en périphérie dans l'objectif de construire de l'habitat individuel et une nouvelle politique de transformation de l'image et de la représentation de la ville émerge.

### 3 - Conclusion

Dans les années 1970, les villes françaises se caractérisent par un habitat vétuste et insalubre marqué par un manque de confort. Elles ne présentent plus des conditions d'habitabilité dignes et doivent être repensées face aux changements sociaux, économiques et urbains. De ce constat émerge l'idée de refaire la ville sur elle-même, particulièrement dans les municipalités communistes et dans certaines villes-centres comme Paris, non plus dans un paradigme de rénovation urbaine radicale, mais en tenant compte du contexte urbain et social.

Cette brève période stéphanoise des années 1980 qui s'inscrit dans ce courant témoigne d'un basculement éphémère des politiques urbaines stéphanoises, avec l'idée de redimensionner la ville et d'intervenir dans les quartiers anciens pour et avec les habitants. On constate donc le passage d'une démolition opportuniste dans la continuité des politiques de rénovation urbaine à une déconstruction stratégique pour s'adapter à la décroissance, sans le dire.

Joseph Sanguedolce et François Tomas saisissent ainsi l'érosion démographique comme opportunité pour remodeler les tissus anciens, même s'il faudra attendre le recensement de 1999 pour que la décroissance démographique soit reconnue. Face à une absence de pression foncière dans une ville-champignon construite à la hâte, ces opérations permettent de restructurer le tissu urbain mais également d'améliorer

---

<sup>32</sup> Lettre de J.-J. Ferret de l'agence d'architecture Dutreuil et Ferret à Monsieur Vidailac de LOGIREL le 25/03/1986

<sup>33</sup> *Ibid*, p.2

<sup>34</sup> Bulletin municipal de la ville de Saint-Etienne du 08.09.1986, délibération 1026



le confort de vie en passant par une dé-densification des îlots : « *Certes il existe des crédits pour la récupération et transformation de terrains en espaces verts, mais ils sont limités puisque la politique va dans le sens de l'addition de lots et non l'inverse, mais cette politique générale n'est pas à l'évidence la meilleure pour le cas stéphanois. L'amélioration des conditions de vie peut passer par une dé-densification et un remodelage des quartiers anciens sans aboutir à la solution extrême que constituaient les opérations bulldozers<sup>35</sup> ».*

La municipalité invente en conséquence de nouveaux instruments et nouvelles pratiques opérationnelles pour réaliser son programme de requalification d'îlots avec par exemple la création de l'ARQASE. Des pratiques de déconstruction sans reconstruction apparaissent dans des îlots-tests comme Emile Zola, qui devaient constituer des pistes pour une régénération plus globale du tissu ancien.

Dans ce contexte particulier de rupture avec les politiques précédentes, les archives rendent toutefois compte d'une difficulté à faire accepter ces nouvelles pratiques tant par les politiques, que par les habitants, voire par les praticiens qui n'ont pas toujours les outils et savoir-faire pour intervenir en tissu ancien.

Si ces opérations n'ont pas eu le temps d'avoir un effet levier à l'échelle du centre-ville et des acteurs concernés, elles ont permis de restructurer ponctuellement plusieurs îlots et de régénérer certains espaces publics en répondant aux besoins des habitants et en évitant de ce fait la gentrification. Ces pratiques de déconstruction vont s'éteindre au changement de municipalité mais Michel Thiollière, adjoint chargé de l'urbanisme les ré-interrogera dans les années 2000, lorsqu'il deviendra maire avec quelques opérations de déconstruction emblématiques comme le square Hauptmann.

Presque 40 ans plus tard, ces réflexions semblent toujours d'actualité à Saint-Etienne. Le patrimoine bâti reste globalement vétuste et insalubre et sa dégradation est accentuée par une forte vacance résidentielle. Si la municipalité actuelle oriente son discours sur la nécessité de démolir<sup>36</sup>, ces opérations, majoritairement situées en périphérie du centre-ville, semblent davantage destinées à amorcer un changement de l'image de ville post-industrielle populaire qu'à faire émerger une véritable réflexion sur la restructuration d'îlots comme enjeu de régénération urbaine.

---

<sup>35</sup> EPURES, *Dossier Habitat – Saint-Etienne et sa périphérie, diagnostics et propositions*, p.192

<sup>36</sup> *Le Magazine Saint-Etienne ville Design*, mars 2018, n°29, pp. 12-13