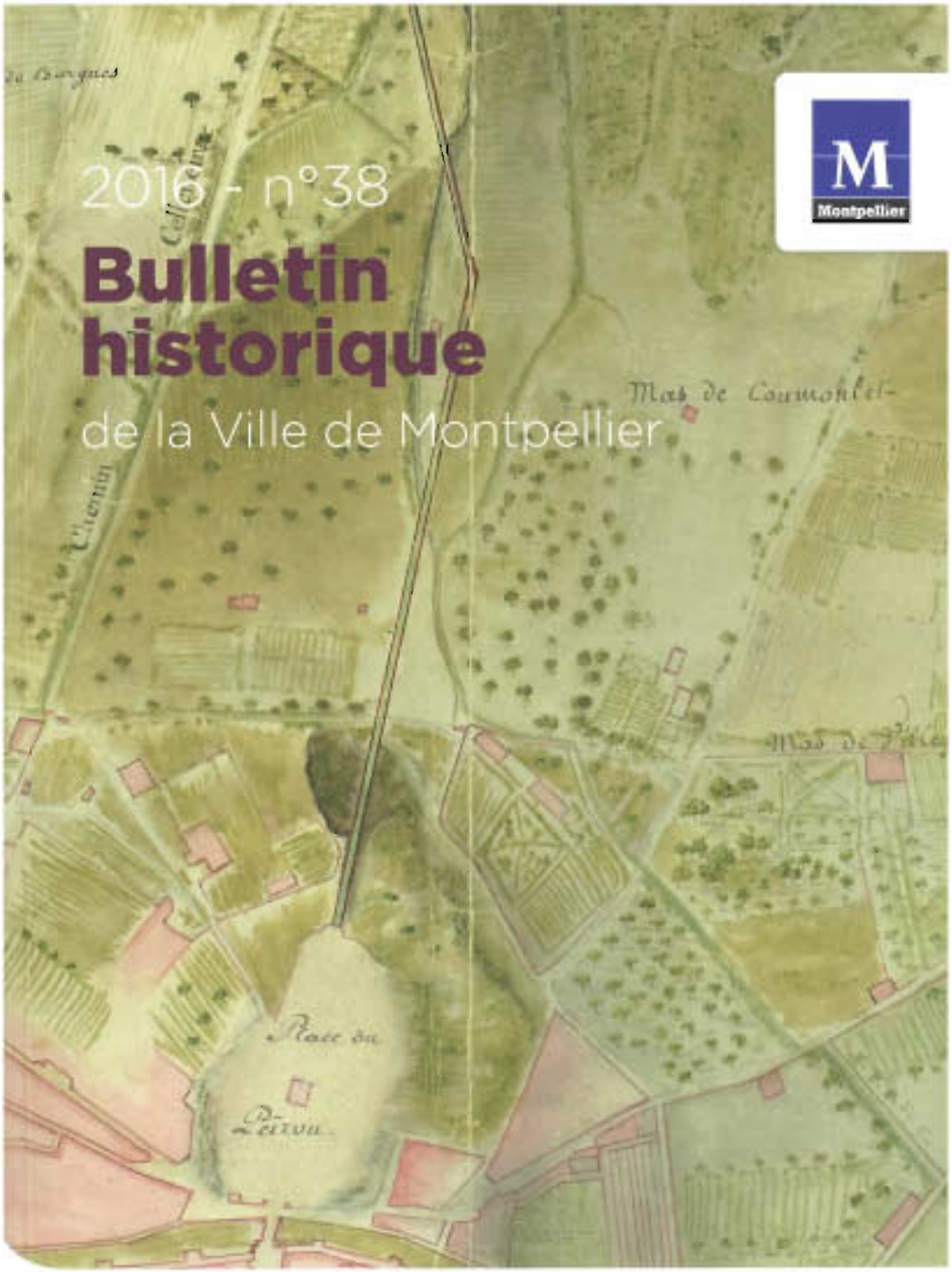

2016 - n°38

Bulletin historique

de la Ville de Montpellier

www.montpellier.fr

Philippe SAUREL
Maire de la Ville de Montpellier
Président de Montpellier Méditerranée Métropole

Bulletin historique de la Ville de Montpellier

Sommaire

3
Editorial

6
Chronique des Archives municipales 2015-2016

8
Montpellier au 21e siècle
Catalogue de l'exposition des Archives municipales

22
DELTA : une vision sur mesure du territoire au fil du temps
Franck PERDRIZET

50
Les embellissements montpelliérains de Louis XIV à la Révolution
Henri MICHEL

58
250e anniversaire de l'aqueduc Saint-Clément (1765-2015)
Dossier réalisé par les Archives municipales

64
L'Hôpital Général de Montpellier et la chapelle Saint-Charles : d'un lieu d'exclusion à un lieu de réunion
Nicolas MORESTIN

82
Les pénuries de la guerre et leurs conséquences : l'exemple de l'accident de tramway du 16 décembre 1943 à Montpellier
Alain ALQUIER

98
Cinquante ans d'un quartier montpelliérain : le Petit Bard, 1960-2010
Naoki ODANAKA

108
Pourquoi une nouvelle Histoire de Montpellier ?
Christian AMALVI
Rémy PECH

Cinquante ans d'un quartier montpelliérain : le Petit Bard, 1960-2010

Cet article a pour but de suivre cinquante ans du quartier du Petit Bard depuis le début de la construction du grand ensemble en 1960, dans l'intention d'éclaircir le mécanisme des difficultés que ce quartier a affrontées et affronte, en étudiant les politiques publiques engagées et en voyant l'émergence d'un mouvement citoyen nécessaires pour les surmonter[1].

Généralement, on considère que la principale cause des difficultés des quartiers dits sensibles en France est le rassemblement des immigrés pauvres qui conduit à la ségrégation spatiale («ghettoïsation»), à la pauvreté générale, et à la délinquance : en un mot, une question qui relève de la politique de la ville[2]. Il en est du même pour le Petit Bard. Karim Benmoussa, par exemple, dans son rapport minutieux sur la situation générale de la cité au début des années 1990, a écrit qu'il était ségrégué et paupérisé car la plupart des habitants étaient étrangers, principalement immigrés marocains, souvent sans emploi et analphabètes[3].

Ce type d'argument n'est pas convaincant : il n'analyse pas l'origine de ce phénomène, c'est-à-dire le rassemblement des immigrés pauvres dans le quartier. L'analyse de son origine est indispensable, néanmoins, si nous voulons comprendre en profondeur la cause et le mécanisme de la question de la politique de la ville et trouver ses solutions aux niveaux politique et citoyen.

Nous aborderons notre tâche en parcourant les étapes suivantes, prenant en compte le fait que l'histoire du Petit Bard est marquée par trois politiques de la ville : l'étude de faisabilité de l'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat en 1995, l'examen du Plan de Sauvegarde en 2002, et le Projet de Rénovation Urbaine en 2004. Nous commencerons par esquisser l'histoire du quartier avant les années 90 comme pré-histoire. Ensuite, nous analyserons chacune des trois politiques de la ville. Enfin, nous présenterons le mécanisme de la question de la politique de la ville dans le Petit Bard, et réfléchirons sur la politique de la ville et le mouvement citoyen nécessaires et efficaces pour améliorer la qualité de vie dans ce quartier.

Le Petit Bard avant les années 1990

Le 28 Juillet 1960, l'histoire de la cité du Petit Bard commence. Une société civile immobilière, la SCI Le Petit Bard, obtient un permis de construire pour 848 logements répartis sur 11 bâtiments à vendre principalement à des rapatriés d'Algérie. L'année suivante cette SCI est divisée en deux pour des raisons financières : la SCI Groupe d'Habitation du Petit Bard qui construirait 10 bâtiments de 812 logements économiques et familiaux (*logecos*) au total d'une part, et la SCI La Résidence du Petit Bard qui construirait un bâtiment de 36 logements (actuellement Résidence Guillaume Apollinaire) d'autre part (ci-après Résidence Apollinaire). La construction est achevée en 1964 et 848 logements ont été vendus, principalement à des rapatriés[4].

Nous nous focaliserons dans cet article sur les 812 logements construits par la première SCI, analysant la Résidence Apollinaire seulement quand ce sera nécessaire. En effet, ce sont les 10 bâtiments construits par cette SCI qui ont été l'objet principal de la politique de la ville. Ils ont été construits à bas prix comme *logecos*, donc avec une qualité très médiocre et risquant de se dégrader rapidement.

Dans les années 60 et 70, quelques rapatriés propriétaires sont partis de la cité, louant ou vendant leurs appartements aux nouveaux arrivants du quartier, qui étaient souvent français, espagnols ou portugais[5]. Après que le décret du 29 avril 1976 a clarifié la condition du regroupement familial, de nombreux immigrés maghrébins, dont la plupart étaient marocains, sont arrivés à la cité comme locataires. En 1978, la SCI Groupe d'Habitation du Petit Bard a été liquidée pour se constituer en copropriété (ci-après Copropriété du Petit Bard). Quatre ans après, a été choisi comme syndic l'agence immobilière BLV qui gérait plusieurs logements pour des propriétaires bailleurs dans la cité[6].

En 1977, une municipalité socialiste a été élue, commençant la nouvelle politique urbaine dont la priorité a été le développement du secteur est de la ville. Elle a adopté une position volontariste dans le cadre de cette politique, mais, comme l'explosion démographique des années 60 et 70, suscitée par l'arrivée des rapatriés, l'industrialisation et l'extension de l'Université, s'est arrêtée à la fin des années 70, et que la cité du Petit Bard était une propriété privée où « l'intervention de la Ville est limitée », la nouvelle municipalité n'a eu ni intérêt sérieux ni moyen efficace pour la réhabilitation des bâtiments et des logements[7]. Ce qu'elle a fait pour ce quartier s'est limité à l'aménagement des rues et l'acquisition d'un terrain à côté de la cité pour la construction des équipements publics tels que l'école, le centre culturel (Maison pour Tous), ou la bibliothèque[8]. Presque rien pour les bâtiments, presque rien pour les logements[9].

1995, Projet OPAH

Le 23 Février 1995, le Conseil municipal de Montpellier a décidé de lancer l'étude de faisabilité de l'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) pour la Copropriété du Petit Bard, dans le cadre du Contrat de Ville que la Ville avait conclu avec l'Etat l'année précédente. L'OPAH est un programme d'aide financière à la réhabilitation faite par le propriétaire du bâtiment ou du logement, à commencer par l'étude de faisabilité. Cette mission a été confiée au bureau d'étude PACT-ARIM[10]. Ici nous voyons le changement de la politique de la ville concernant le quartier du Petit Bard, c'est-à-dire la volonté d'intervention directe sur les bâtiments et les logements en vue de leur réhabilitation.

En Janvier 1997, PACT-ARIM a présenté le rapport définitif, après presque deux ans d'étude minutieuse et exhaustive, qui a jugé l'OPAH difficile à adopter pour la Copropriété du Petit Bard. La Ville a suivi la conclusion du rapport, abandonnant le projet OPAH[11]. Elle continuerait ce qu'elle avait fait, c'est-à-dire aménager les rues et les établissements publics, ainsi qu'acheter et faire acheter quelques appartements par l'Office Public d'Aménagement et de Construction de la Ville (de l'agglomération depuis 2002) de Montpellier (ACM).

Nous nous posons deux questions ici. Premièrement, pourquoi la Ville

a-t-elle changé de politique en 1995, en jugeant que l'intervention directe des autorités publiques pour réhabiliter la Copropriété du Petit Bard était nécessaire, même s'il s'agissait d'une copropriété privée ? Deuxièmement, pourquoi l'OPAH a-t-elle été inapplicable à la Copropriété du Petit Bard ?

Commençons par la première question. La principale réponse a été donnée par le maire lui-même : Georges Frêche a dit au Conseil Municipal que le but de l'OPAH était « de lutter contre la formation de ghettos à Montpellier »[12]. L'équipe municipale aussi partageait son sentiment de crise. Le quartier du Petit Bard, la Copropriété inclue, s'était dégradé très rapidement depuis les années 80 finissant par être considéré et défini comme un « ghetto ».

La situation générale du quartier que nous trouvons dans les dossiers publics et les articles de journaux, c'est celle de la question de la politique de la ville typique. D'abord, départ des rapatriés et arrivée de locataires principalement étrangers. Les propriétaires occupants, qui avaient représenté 95 % en 1964, ne constituaient que moins de 20 % des habitants au milieu des années 90. Le reste était composé de locataires, dont la plupart étaient des immigrés étrangers. On comptait plus de 4000 habitants dans la Copropriété. 645 logements étaient occupés par des locataires, et plus de 2/3 des locataires étaient maghrébins, la plupart venus du Maroc. Selon l'analyse sommaire des dossiers CAF (Caisse d'Allocations Familiales) menée par PACT-ARIM en 1996, plus de 20 % des locataires étaient arrivés au Petit Bard depuis moins d'un an, et plus de 50 % depuis 1 à 6 ans. Comme la rotation des locataires était très forte, même le conseil syndical, chargé avec le syndic de gérer la Copropriété, ne savait pas qui habitait dans la cité[13]. Vient ensuite la précarité des habitants. La plupart des locataires habitant ce « parc locatif privé » étaient pauvres et souvent sans emploi. Près de 70 % des locataires disposait d'un revenu annuel par ménage inférieur à 60 000 francs, dont 20 % moins de 20 000. Le taux de chômage masculin atteignait 30 %, et les femmes étaient généralement au foyer[14]. Cela expliquerait la délinquance. Des journaux locaux ont publié des articles sur le trafic de drogue, les violences de rue entre des jeunes, etc. Selon le quotidien *Le Midi Libre*, le Petit Bard était « le supermarché de la drogue ». Toujours d'après *Le Midi Libre*, ce « trafic de drogue relativement médiatisé » a encore détérioré l'image du quartier[15]. Vieillissement des bâtiments, enfin. Construits trente ans auparavant, les bâtiments répondant à la norme *logecos* s'étaient déjà dégradés : système électrique non conforme, chauffe-eau trop centralisé, sécurité contre les incendies inexistante, etc.[16].

Face à ces conditions, la Ville a été obligée de conclure que la réhabilitation du quartier, bâtiments et logements inclus, était nécessaire, et même urgente.

Nous abordons ici la deuxième question : qu'est-ce qui a empêché le projet OPAH ? PACT-ARIM, dans son rapport définitif, a avancé deux raisons pour dire non à l'OPAH : la situation financière de la Copropriété très dégradée, et l'indifférence des propriétaires et des habitants à la rénovation de leur cité.

Premièrement, le budget de la Copropriété d'environ 9 millions de francs a connu 40 à 50 % de déficit dans les années 90, ce qui l'a lourdement endettée. Ce déficit a été causé par les charges impayées des propriétaires, principalement les grands propriétaires bailleurs. De plus, les charges impayées étaient en train d'augmenter chaque année, avec un total passant de 2,8 en 1991/92 à 4,2 millions de francs en 1994/95, détériorant la trésorerie de la Copropriété[17]. Cette situation financière a rendu la rénovation des bâtiments et des logements presque inimaginable, mais la Ville, de son côté, a jugé que l'intervention directe des autorités publiques dans le financement de la copropriété privée n'était pas possible.

Deuxièmement, les propriétaires ne s'intéressaient qu'à la rentabilité de leurs appartements loués aux locataires. Pour eux, l'investissement pour la rénovation des bâtiments ou des logements, qui baisserait le taux de rentabilité, était à éviter[18]. Les habitants, de leur côté, ne s'intéressaient généralement qu'à la sécurité (drogue, délinquance, etc.), et étaient prêts à partir pour d'autres quartiers si possible. Selon les interviews effectuées par PACT-ARIM, presque 70 % des habitants voulaient quitter le quartier dans les trois ans[19]. Dans ces conditions, il était impossible de commencer l'OPAH qui aurait nécessité le consentement et l'engagement des personnes concernées, à savoir propriétaires et habitants.

Ces deux phénomènes ont été le résultat inévitable de la transformation du statut de la Copropriété, « d'une copropriété occupée par les propriétaires en parc locatif privé »[20]. Depuis les années 80, le syndic BLV a encouragé les transactions foncières pour les investisseurs qui lui confiaient la gestion de leurs appartements, introduisant la logique de commercialisation et le mécanisme de marché immobilier dans la Copropriété. Les nouveaux propriétaires bailleurs, souvent de plusieurs appartements, n'habitaient pas dans la cité, louant tous leurs propriétés à des locataires et confiant la gestion au syndic. Ils n'avaient ni intérêt pour la situation du quartier ni motivation à investir dans sa réhabilitation. Essayant d'économiser le plus possible, quelques-uns d'entre eux ont même retardé ou négligé de payer les charges. Les locataires, n'ayant pas droit de prendre part à l'Assemblée Générale (AG) qui prend les décisions sur la gestion de la Copropriété, ont perdu leur intérêt pour la cité. Le syndic a essayé de maximiser son profit, utilisant une sorte d'autonomie à propos de la gestion laissée par les propriétaires bailleurs qui, composant la majorité à l'AG, n'étaient pas dans la cité et ne connaissaient presque rien de ce qui s'y passait[21].

En théorie, la copropriété a une seule sorte de partie prenante (*Stakeholder*) : les propriétaires occupants qui nomment le syndic et le réglementent de près. Il n'y a ni conflit d'intérêt essentiel ni mauvaise compréhension entre eux. Dans le cas de la Copropriété du Petit Bard depuis les années 80, au contraire, il y a plusieurs parties prenantes distinctes avec leurs propres intérêts divergents : propriétaire bailleur, locataire, et syndic. Cette diversification des acteurs entraîne la division des fonctions : possession (propriétaire bailleur), habitation (locataire), et gestion (syndic). Bien sûr, quelques propriétaires occupants restaient là, mais ils étaient alors minoritaires.

La division des fonctions des parties prenantes a fait naître le mécanisme suivant : les propriétaires bailleurs ne s'intéressent qu'à

la rentabilité, investissant le moins possible pour l'aménagement du quartier et payant le minimum de charges pour l'entretien des bâtiments ou des logements. Le syndic suit la position des propriétaires bailleurs. Les conditions matérielles des bâtiments et des logements se dégradent. Les propriétaires occupants partent, vendant leurs appartements à bas prix à des propriétaires bailleurs. Ceux qui viennent pour y habiter comme locataires sont des gens qui n'ont pas d'autre possibilité : des pauvres, ou des gens qui choisissent cette cité, car leurs parents ou ex-voisins y sont déjà installés, comme des immigrés des pays étrangers, souvent primo-arrivants, et principalement des Maghrébins[22]. La précarité des habitants, pauvres et immigrés, augmente, l'image du quartier se dégrade, les conditions générales se détériorent, la délinquance monte, les habitants sont prêts à partir, le prix des appartements baisse, et à nouveau des propriétaires bailleurs achètent des appartements. Le cercle vicieux recommence.
La question de la politique de la ville dans le quartier du Petit Bard n'a pas été causée par le rassemblement des immigrés pauvres. Plus exactement, elle pourrait avoir été suscitée par ce phénomène, mais elle a été causée dans ce cas précis par un autre phénomène, c'est-à-dire la division des fonctions des parties prenantes engendrée par l'introduction de la logique de commercialisation. Le mécanisme de la question de la politique de la ville doit être analysé au niveau économique, à savoir celui du marché foncier.

2002, examen du Plan de Sauvegarde

Le 25 Février 2002, le Conseil municipal a adopté la proposition de demander au préfet de l'Hérault de déclarer pour la Copropriété du Petit Bard le lancement du Plan de Sauvegarde qui, dans le cadre du Pacte de Relance de la Ville (loi du 14 novembre 1996), permettait aux autorités publiques d'intervenir directement dans la copropriété privée[23]. Comme le Comité interministériel des villes avait désigné le 1er octobre 2001 la Copropriété du Petit Bard parmi les dix copropriétés nécessitant une intervention urgente dans le cadre du nouveau programme national d'urbanisme intitulé le Grand Projet de Ville (GPV), la Ville avait commencé une enquête sur la situation générale de la Copropriété, qui a abouti à la conclusion que le Plan de Sauvegarde était nécessaire[24]. La Ville a souhaité que ce Plan et donc le GPV aient trois objectifs : l'assainissement de la trésorerie de la Copropriété par la renégociation des dettes auprès des créanciers et l'organisation des plans d'apurement des propriétaires débiteurs, la scission de la Copropriété, et l'examen du remembrement immobilier par la destruction, la construction, la rénovation, ou l'acquisition par les organismes publics des bâtiments ou des logements[25]. Le préfet a minutieusement examiné la situation générale de la Copropriété et la nécessité du Plan de Sauvegarde, ordonnant l'arrêté de lancer le Plan le 22 Août 2007. La Ville, cependant, n'avait pas attendu l'arrêté, commençant tout ce qu'elle pouvait faire dès 2002.
Nous nous posons deux questions ici. Premièrement, pourquoi la Ville a-t-elle changé de position sur la possibilité d'intervenir directement sur le problème financier de la copropriété privée ? Deuxièmement, quels effets le Plan de Sauvegarde a-t-il eu sur la réhabilitation du quartier ?
La Ville avait abandonné le projet OPAH en 1997, prétextant que la Copropriété était lourdement endettée et que les autorités publiques ne pouvaient pas intervenir dans le financement d'une copropriété privée. Mais, cinq ans après, elle s'est dite prête à l'intervention directe, même avant la décision du préfet. Le changement de son attitude est très étonnant.
Ce qui s'était produit pendant ces cinq ans, c'était le début du mouvement des habitants[26]. En 1995, certains propriétaires occupants et locataires ont organisé une association amicale dont un des principaux buts était de protéger leurs intérêts en surveillant les actions du syndic et du conseil syndical qui tous deux représentaient les intérêts des propriétaires bailleurs. En 1997, trois propriétaires occupants se sont porté candidats à l'élection des conseillers syndicaux, sans succès, à l'occasion de l'AG. La même année, l'agence BLV a démissionné du poste de syndic qu'elle avait occupé depuis 1980, et a été remplacée par l'agence Rimbaud, puis l'agence Dupuy Lataste. L'année suivante, l'association, avec quelques propriétaires occupants, a demandé au Tribunal de Grande Instance (TGI) d'ordonner l'expertise des comptes de l'exercice 1996/97 et de désigner un administrateur provisoire pendant la durée de l'expertise. Le TGI a ordonné l'expertise, qui a abouti à un rapport publié en janvier 2001, qui a témoigné de la difficulté d'obtenir les documents financiers nécessaires. L'association a donc redemandé la nomination d'un administrateur provisoire au TGI, essayant en même temps de remplacer des conseillers syndicaux. En juin 2001, le nouveau conseil syndical composé majoritairement de propriétaires occupants a été élu à l'AG. A la fin de l'année, le syndic Lataste a jeté l'éponge, approuvant la nomination d'un administrateur provisoire. Depuis que les habitants, propriétaires occupants et locataires, ont pris l'initiative de la gestion avec l'aide de l'administrateur provisoire, il n'y a eu aucun obstacle à l'assainissement financier de la Copropriété, car le déficit de trésorerie avait été causé principalement par les charges impayées des propriétaires bailleurs[27]. Voyant ce séisme dans l'équilibre des forces dans la Copropriété, la Ville a décidé d'intervenir directement et publiquement.
A la Copropriété du Petit Bard, le mouvement citoyen des habitants a réalisé, au moins partiellement, le rapprochement des trois fonctions des parties prenantes (possession, habitation, et gestion).
Venons-en à la deuxième question. Comme le début de l'assainissement de la trésorerie était un présupposé de toutes les mesures d'intervention directe dans les bâtiments et les logements, les autorités publiques ont dès lors pu agir pour poursuivre les trois objectifs du Plan de Sauvegarde et du GPV.
Premièrement, apurement des dettes, c'est-à-dire des charges impayées des propriétaires débiteurs. En 2001, avant l'intervention de la Ville, la somme des charges impayées était montée jusqu'à plus de 2 millions d'euros, soit 150 % du budget annuel, dont plus de 70 % concernait des propriétaires bailleurs. La Ville, avec l'aide des autres autorités publiques, a commencé à négocier le plan individuel

d'apurement ou à avoir recours à des solutions drastiques jusqu'à la mise en vente judiciaire. La même année, 44 gros débiteurs sont devenus l'objet de procédures de recouvrement judiciaire, et, en 2002, 177 débiteurs ont reçu le dernier avertissement avant lancement de la même procédure[28]. La somme des charges impayées a enfin commencé à diminuer, descendant jusqu'à 0,85 millions d'euros en juin 2004. La trésorerie est devenue positive dès 2002[29].
Deuxièmement, la scission de la Copropriété. Une copropriété privée composée de 812 appartements était trop grande pour la gestion et l'entretien. Chacun des trois acteurs ignorait ce que les autres faisaient. Par exemple, après que l'administrateur provisoire est entré en fonction, les habitants et la plupart des propriétaires ont été stupéfaits de découvrir que l'ancien syndic avait fait des malversations, contribuant lui aussi à la dégradation de la trésorerie[30]. La scission de la Copropriété serait un moyen efficace pour entraver ces dérives, en rapprochant les trois acteurs ou les trois fonctions des parties prenantes.
Troisièmement, le remembrement immobilier. La scission, le second objectif, en est le préalable, car la décision de l'AG sur un sujet grave comme la destruction, la construction, la vente, ou la rénovation serait difficile pour une grande copropriété. Le 27 janvier 2006, l'AG a décidé la division en neuf copropriétés. De plus, la Ville a lancé une autre opération préparatoire au remembrement immobilier : l'acquisition, via l'ACM, d'appartements. Le 25 février 2002, le Conseil municipal a décidé de déléguer le droit de préemption sur les immeubles dans le quartier du Petit Bard à cet organisme public qui avait déjà acquis presque 80 appartements dans la Copropriété. L'ACM a acheté environ 80 appartements de plus en 2002, continuant d'en acheter quelques-uns par la suite[31]. En même temps, la Ville et les autres autorités et organismes publics ont commencé à examiner le projet concret de remembrement immobilier : détruire et construire ? Rénover ? Acheter pour faire des HLM ? Comme tous les moyens seraient coûteux, on a prévu naturellement que l'examen prendrait du temps.
Le projet de réhabilitation du quartier a commencé à se concrétiser, grâce au mouvement des habitants.

2004, Projet de Rénovation Urbaine

Le 7 octobre 2004, le Conseil municipal a approuvé le projet de réhabilitation du quartier pour cinq ans (2005-2009), et l'a intitulé Projet de Rénovation Urbaine (PRU) du quartier des Cévennes, qui se compose de la Copropriété du Petit Bard, de la Résidence Apollinaire et des HLM de la Pergola, avec l'aide financière de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), dans le cadre du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) décidé par la loi du 1er août 2003.
La nouveauté principale de ce projet, c'est que la Résidence Apollinaire est devenue l'objet d'une réhabilitation pour la première fois. Le PRU a envisagé que le bâtiment de la Résidence soit complètement rénové. Quant à la Copropriété du Petit Bard, le PRU a repris et concrétisé un des objectifs du Plan de Sauvegarde, c'est-à-dire le remembrement immobilier, en proposant la destruction de 483 logements, la construction de 650 logements dont 323 dans les autres quartiers (hors-site), et la rénovation de 329 logements. De plus, 327 des 483 logements construits et 99 des 329 logements rénovés (426 des 812 au total) appartiendraient aux organismes publics pour fonctionner comme logements sociaux. Le Groupement d'Intérêt Economique Sud Habitat, puis la Société d'Equipement de la Région Montpelliéraine (SERM) depuis 2006, ont été chargés des travaux[32].
Nous nous posons une question ici : quel a été le motif de ce projet concret ? En particulier, pourquoi la construction hors-site ? Et pourquoi la transformation en logements sociaux ?
Il y a eu quelques raisons pratiques à ces choix. Concernant la construction hors-site, la suroccupation de la Copropriété, d'abord. La Ville a calculé qu'en moyenne 1,3 familles habitaient dans un appartement à la Copropriété. Pour détruire 483 logements, donc, il faudrait en construire 650, mais le quartier du Petit Bard n'était pas suffisamment spacieux. L'intention des habitants d'autre part. Selon une enquête effectuée en 2002, plus de la moitié des habitants souhaitaient quitter le quartier[33]. La Ville a déclaré respecter leur volonté. Quant à la transformation en logement social, la demande d'HLM était très forte et en augmentation à Montpellier. La Ville a construit presque 700 HLM par an, mais ce chiffre n'a pas suffi pour répondre à plus de 7000 demandes[34].
Ce n'est pas tout. Derrière la nécessité de répondre à ces problèmes pratiques, existait le souhait de la Ville de rapprocher les trois parties prenantes ou leurs fonctions de la Copropriété. Donner aux habitants la possibilité d'habiter dans un autre quartier a été vu comme la clé du PRU, car le déménagement des habitants selon leur volonté entraînerait l'arrivée d'habitants qui, intéressés à la gestion du quartier, essaieraient d'éviter sa re-ghettoïsation[35]. Les organismes publics, de leur côté, s'intéresseraient à la gestion et au maintien du logement social en tant que propriétaires. La Ville a clairement exprimé cette intention quand elle a évalué les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants. Les premiers ont été considérés comme responsables et même bénéficiaires de la dégradation financière et architecturale de la Copropriété du Petit Bard, qui a entraîné l'intervention directe des autorités publiques. Les autres organismes publics ont partagé cette condamnation. La commission d'enquête sur la déclaration d'utilité publique a même dit que « le projet va certainement leur faire perdre une activité très lucrative ». Les seconds ont été regardés, contrairement aux premiers, très positivement, comme vraiment importants pour la bonne gestion et l'entretien ou comme éléments-clés pour la mixité sociale du quartier[36].
En 2008, un nouveau bâtiment, la Résidence Arthur Young, a été construit dans le quartier. En 2011, le bâtiment A, partiellement endommagé par un incendie en 2004, a été démoli après relogement des habitants. Le 14 avril 2014, la tour H a été détruite par implosion. La réhabilitation du quartier du Petit Bard progresse, même lentement.

Conclusion

De l'histoire de la Copropriété du Petit Bard, nous tirons deux leçons. Premièrement, pour qu'une cité soit bien gérée, les trois parties prenantes (propriétaire, habitant, syndic) ou les trois fonctions des parties prenantes (possession, habitation, gestion) doivent se rapprocher les unes des autres. Une cité habitée seulement par des propriétaires occupants et gérée par un syndic réglementé de près par eux serait idéale. Si tel n'est pas le cas, nous devons chercher quelque moyen, souvent dans le cadre de la politique publique, de réaliser ce rapprochement : acquisition des logements par un organisme public, vente des appartements aux locataires, introduction d'un système de participation des locataires à la gestion, etc. Car la division des acteurs ou des fonctions, introduite par la logique de commercialisation et les mécanismes du marché immobilier dans la cité, pourrait dégrader son habitat assez facilement.
Deuxièmement, le mouvement citoyen, celui des habitants dans le cas du Petit Bard, joue un rôle important dans la protection de l'habitat de la cité, c'est-à-dire du grand ensemble. Les habitants doivent se sensibiliser et sensibiliser les autres.

Naoki ODANAKA

Naoki Odanaka, docteur en science économique de l'Université de Tokyo, est actuellement professeur à la Faculté de sciences économiques, Tohoku University (Sendai, Japon). Spécialiste de l'histoire socio-économique de la France contemporaine, des théories et méthodologies historiques, et de l'historiographie, il a publié quelques livres en japonais et articles en japonais et en anglais, comme « From Responsibility to Compassion : Lessons from the controversy over 'Comfort Women' in Japan » (Zeitschrift für Japanisches Recht/Journal of Japanese Law, *31, 2011). Cet article est basé sur un programme de recherche soutenu par JSPS KAKENHI (Société japonaise pour la promotion des sciences, numéro de subvention 15K0295).*

Notes

1. Par exemple, voir « Hollande m'a promis de venir » (*Direct Matin Montpellier Plus*, 4 février 2015).

2. Voir, par exemple, CES/ANRU, *Changeons le regard sur les quartiers*, Paris, La Documentation Française, 2013 ; DONZELOT, J., *A quoi sert la rénovation urbaine ?*, Paris, PUF, 2012 ; ESTEBE, Ph., *L'usage des quartiers*, Paris, L'Harmattan, 2004 ; LUSSAULT, M., *De la lutte des classes à la lutte des places*, Paris, Grasset, 2009 ; TELLIER, T., *Le temps des HLM*, Paris, Autrement, 2007 ; TISSOT, S., *L'Etat et les quartiers*, Paris, Le Seuil, 2007 ; TOURAINE, A., *Pourrons-nous vivre ensemble ?*, Paris, Fayard, 1997.

3. BENMOUSSA, K., *L'habitat privé social : Le Petit Bard ou l'urgence de l'intervention*, Montpellier, travail personnel de fin d'étude à l'Ecole d'architecture Languedoc-Roussillon, s.d. (peut-être 1991).

4. Archives départementales de l'Hérault [AD34], 404W33, Lettre de J.-C. Olivier, gérant de la SCI Le Petit Bard, au préfet de l'Hérault (18 mars 1961) ; Archives municipales de Montpellier [AMM], 822W3, « Diagnostic juridique, gestion et fonctionnement de la copropriété du Petit Bard » (Ville et Habitat, Avril 1996) ; AMM, 837W2, « Projet d'intervention sur la copropriété du Petit Bard, Note de principe » (Office Public d'Aménagement de Construction de la Ville de Montpellier [ACM], avril 1994).

5. AMM, 837W1, « Le triomphe de l'argent sale » (s.d.).

6. Au début des années 90, le nombre des appartements gérés par BLV est monté à presque 200. Les gérants de BLV ont été Colette Atlan, puis Jacques Atlan depuis 1995 (AMM, 822W14, « Le parc collectif privé récent en Languedoc-Roussillon », PACT-ARIM, décembre 1993).

7. Quant à la tendance démographique de Montpellier, voir AMM, 531W232, « Recensement 1999, résultat ville de Montpellier » (3 juin 1999). Quant à la position de la municipalité socialiste sur le Petit Bard, voir AMM, 822W4, « D.U.P. Ecole des Garrats, étude d'impact » (Direction Aménagement et Programmation de la Ville de Montpellier [DAP], décembre 1992) ; AMM, 728W9, J.-L. Roumégas au Conseil municipal de Montpellier [CM] (30 juin 2008).

8. Voir AMM, 650W44 et 54, R. Dugrand au CM (11 octobre 1989 et 23 novembre 1990).

9. Une exception : Programme de Référence dont l'élaboration est devenue la condition obligatoire pour l'élaboration ou la modification du Plan d'Occupation des Sols (POS) par la loi du 13 Juillet 1991 (Loi d'Orientation pour la Ville). Au cours de son élaboration, la Ville de Montpellier a réfléchi au moyen d'intervenir dans la Copropriété du Petit Bard (AMM, 171W12, « Programme de référence, quartiers d'urbanisation récente », DAP, mai 1993). Le 5 août 1992, le préfet a émis un décret qui élargit la Zone d'Aménagement Différée (ZAD, la zone où le droit de préemption est donné aux autorités publiques) à presque toute la ville de Montpellier, rendant possible l'exercice du droit de préemption sur la copropriété. La Ville et l'ACM ont commencé à acheter quelques appartements de la Copropriété du Petit Bard (AMM, 531W232, « Observatoire foncier No.1», Direction Urbanisme Opérationnel de la Ville de Montpellier, 1992 ; AMM, 74W5, R. Dugrand au CM, 9 mai 1994).

10. AMM, 112W2, R. Dugrand au CM (23 février 1995).

11. AMM, 669W47, « Etude de réalisation de l'Opération Programmée d'Amélioration d'Habitat, diagnostic exhaustif » (PACT-ARIM/Ville et Habitat, Jan. 1997).

12. AMM, 461W62, le maire G. Frêche au CM (23 février 1995).

13. AMM, 837W6, le président du conseil syndical de la Copropriété, J.-P. Carrière, à la réunion d'information d'étude OPAH (1er décembre 1995) ; « Etude de réalisation » déjà cité (note 11) ; AMM, 837W2, « OPAH, Présentation du diagnostic intermédiaire » (PACT-ARIM/Ville et Habitat, 20 février 1996) ; AMM, 822W2, « Rapport du Conseil Syndical » (« Convocation à l'Assemblée Générale ordinaire de la Copropriété du Petit Bard du 26 avril 1986 »).

14. « Etude de réalisation » déjà citée (note 11).

15. *Le Midi Libre*, 8 août 1995. Voir aussi « OPAH, Présentation du diagnostic intermédiaire » déjà cité (note 13).

16. « OPAH, Présentation du diagnostic intermédiaire » déjà cité (note 13).

17. AMM, 822W1, « Synthèse de diagnostic, scénarios possibles, propositions d'action » (PACT-ARIM, décembre 1996) ; « Diagnostic juridique » déjà cité (note 4).

18. Par exemple, l'Assemblée Générale (AG) de 1989 a fait retirer, au nom de la sainteté de la « propriété privée », la proposition du conseil syndical de rénover le système de canalisation d'eau WC (AMM, 822W2, « Convocation à l'Assemblée Générale ordinaire de la Copropriété du Petit Bard du 22 avril 1989 »).

19. « Projet d'intervention » déjà cité (note 4) ; « OPAH, Présentation du diagnostic intermédiaire » déjà cité (note 13) ; « Diagnostic juridique » déjà cité (note 4) ; AMM, 837W6, « Petit Bard, état d'avancement de l'étude » (PACT-ARIM, 26 avril 1996) ; « Synthèse de diagnostic » déjà cité (note 17).

20. « Projet d'intervention » déjà cité (note 4).

21. Fondamentalement, bien sûr, le syndic a soutenu la position des propriétaires bailleurs, majoritaires à l'AG.

22. Selon le rapport définitif de PACT-ARIM, « les locations se feraient par relations, une famille déjà dans la copropriété met en rapport le futur locataire, souvent un parent ou un ami venant de la même région, avec le propriétaire dès qu'un appartement se libère. » (« Etude de réalisation » déjà cité [note 11]).

23. AMM, 384W4, M. Guibal au CM (23 février 2002).

24. AMM, 615W16, « Grand Projet de Ville Montpellier 2001-2006, rapport de présentation » (Ville de Montpellier, s.d., peut-être 1999) ; AMM, 669W47, « Copropriété du Petit Bard, rapport d'expertise pour la requalification de la copropriété, document provisoire » (CDCité, décembre 2001).

25. AMM, 440W8, « Quartier des Cévennes, Copropriété du Petit Bard, cahier des charges pour une mission d'appui à l'élaboration du plan de sauvegarde » (DAP, 24 avril 2002).

26. « Rapport d'expertise » déjà cité (note 24) ; AMM, 837W10, « Note » (DAP, s.d., peut-être 2002) ; AMM 822W2, « Convocation à l'Assemblée Générale ordinaire de la Copropriété du Petit Bard du 27 avril 1996 ».

27. AMM, 822W5, « Dossier ANRU, Petit Bard-Pergola » (ARCH, 10 septembre 2004).

28. AMM, 837W10, « Mission d'appui à l'élaboration du Plan de Sauvegarde » (CDCité, 1er octobre 2002).

29. AMM, 669W48, « Projet de Rénovation Urbaine de Montpellier » (Ville de Montpellier, 10 mars 2005) ; AMM, 837W27, « Rapport de mission, appui à l'élaboration du Plan de Sauvegarde de la Copropriété du Petit Bard » (CDCité, 10 décembre 2003).

30. « Rapport de mission » déjà cité (note 29).

31. AMM, 384W4, M. Guibal au CM (23 février 2002) ; AMM, 669W47, « Le Petit Bard, pour transformer une copropriété en déshérence en quartier de ville » (ACM, 13 sept. 2002).

32. AMM, 491W8, M. Guibal au CM (7 octobre 2004) ; « PRU Cévennes (Petit Bard-Pergola), concession d'aménagement Petit Bard » (Ville de Montpellier, s.d., peut-être 2005) ; AMM, 837W22, « Appel à projets, réunion de lancement » (GIP pour le Développement Social et Urbain de l'Agglomération de Montpellier, 8 novembre 2005) ; AMM, 586W10, l'adjoint au CM (6 novembre 2006) ; AMM, 611W2, le maire H. Mandroux au CM (26 mars 2007). La SERM est une société d'économie mixte, fondée en 1961 pour accélérer l'urbanisation de la région montpelliéraine.

33. AMM, 669W47, « Rapport de mission de la MOUS du Petit Bard » (L'Hérault, 19 février 2003).

34. AMM, 837W18, « PRU, convention territoriale urbaine Cévennes » (Ville de Montpellier/ANRU, 25 novembre 2005).

35. AMM, 837W22, Chartier, directeur général adjoint à la Direction Générale de Service Technique de la Ville de Montpellier (DGST), à la réunion de concertation du 24 septembre 2004 (« PRU de Montpellier, bilan des trois réunions de concertation », Ville de Montpellier, s.d).

36. AMM, 700W4, « PRU Cévennes, première phase, enquête publique, observation du public » (DGST, 3 janvier 2007) ; AMM, 837W18, « Rapport conclusions et avis de la commission d'enquête » (Commission d'enquête chargée de conduire les enquêtes publiques conjointes, parcellaires, et préalable à la déclaration d'utilité publique, 16 janvier 2007).

Bulletin historique de la Ville de Montpellier

Directeur de la publication
Philippe Saurel, Maire de la Ville de Montpellier

Secrétaire de rédaction
Christine Feuillas assistée de Pierre-Joan Bernard

Comité de rédaction
Sylvie Desachy, Henri Michel, Jean-Marie Carbasse, Annie-France Laurens, Gilles Gudin de Vallerin, Michel Hilaire

Secrétaire
Marie-Olga Perségol

Conception graphique
Charlotte Devanz

Impression
Imp'Act Imprimerie, Saint-Gély-du-Fesc

Crédits photographiques
Archives municipales de Montpellier, Ville de Montpellier – Delta, Musée du Vieux Montpellier, Archives Montpellier 3M, Archives départementales de l'Hérault, Bibliothèque nationale de France, Franck Perdrizet, Nicolas Morestin, Alain Alquier

Imprimé en décembre 2016
ISSN : 0758-332X

Le contenu des articles n'engage que leurs auteurs.