



**ACCOMPAGNEMENT A L'ANIMATION D'UNE
DEMARCHE DE CONCERTATION AUTOUR DU CENTRE
JEANNE HACHETTE**

Ville d'Ivry-sur-Seine

RAPPORT D'ENQUÊTE

AGENCE PHARE

Juin 2016

Table des matières

1. INTRODUCTION	5
1.1. UNE ENQUETE DE TERRAIN, POUR LANCER LA DYNAMIQUE DE CONCERTATION	5
1.1.1. UNE METHODE D'ENQUETE FAVORISANT LA LIBERTE DE PAROLE	5
1.1.2. REPRESENTATIVITE DE L'ECHANTILLON ENQUETE	5
1.2. TIRER LES ENSEIGNEMENTS DES DEMARCHES PRECEDENTES	6
1.2.1. UN TRAVAIL DOCTORAL POUR PRECISER LES ENJEUX DU CENTRE	6
1.2.2. ANNEES 2000 : LA DEMARCHE INABOUTIE D'EMMANUELLE COLBOC	8
1.2.2.2. Une prise en compte trop tardive des demandes des habitants ?	9
1.2.2.3. La nécessité d'une démarche plus souple	10
1.2.3. ANNEES 2010 : DES PROJETS EN CONCURRENCE ?	10
1.2.3.1. Un projet de centre administratif en stand-by	10
1.2.3.2. Un projet « culturel » qui n'emporte pas l'adhésion	12
1.2.3.3. Une réelle attente d'action	12
1.3. PROBLEMATIQUE : COMMENT DEFINIR UN PROJET PORTEUR D'AVENIR POUR LE CENTRE ?	13
2. ENJEUX ET ANALYSES	14
2.1. VIVRE A JEANNE HACHETTE : L'IDENTITE FORTE D'UN LIEU ORIGINAL	14
2.1.1. JEANNE HACHETTE, UNE CENTRALITE URBAINE EN QUESTION	14
2.1.1.1. La valorisation de la proximité parisienne	14
2.1.1.2. S'épanouir au centre d'une commune de la petite couronne	15
2.1.1.3. Un sentiment de déclassement du Centre	16
2.1.2. UNE STRUCTURATION INTERNE COMPLEXE ET PEU LISIBLE	17
2.1.2.1. De multiples copropriétés	17
2.1.2.2. La porte de l'appartement, une frontière symbolique	18
2.1.3. UN RESEAU DENSE DE RELATIONS HUMAINES	18
2.1.3.1. L'appropriation familiale de l'espace et la place des enfants	18
2.1.3.2. Une architecture propice aux relations sociales	20
2.1.3.3. L'importance des solidarités de quartier	21
2.1.4. FAIRE EVOLUER LE CENTRE EN PRESERVANT SON HERITAGE	22
2.1.4.1. Habiter à Jeanne Hachette, un acte singularisant	22
2.1.4.2. Tomber amoureux de l'urbain	23
2.1.4.3. Transmettre l'héritage pour le défendre	25
2.1.4.4. Une communauté qui reste fragile	25
2.2. UN LIEU AUX USAGES MULTIPLES	26
2.2.1. VENDRE ET ACHETER : LA PLACE DES COMMERCEs DANS LA VIE DU CENTRE	27
2.2.1.1. Une nostalgie des petits commerces moins présente	27
2.2.1.2. Des pratiques de consommations encore locales	27

2.2.1.3.	Un engagement toujours marqué en faveur des petits commerces	29
2.2.2.	LES DIFFICULTES RENCONTREES PAR LES COMMERÇANTS	29
2.2.2.1.	Une dévitalisation commerciale progressive du Centre	30
2.2.2.2.	Des commerçants qui ne se projettent pas dans le Centre	30
2.2.2.3.	Les obstacles sécuritaires et financiers de l'attractivité commerciale du Centre	31
2.2.3.	DES POLES FONCTIONNELS PEU VISIBLES : BUREAUX, CULTURE ET SANTE	32
2.2.3.1.	Un pôle culturel peu fréquenté	32
2.2.3.2.	Le pôle Santé sur le déclin	33
2.2.3.3.	Des bureaux fermés sur le Centre	34
2.3.	RENDRE LA GOUVERNANCE PLUS TRANSPARENTE POUR MIEUX IMPLIQUER LES PARTIES PRENANTES	35
2.3.1.	LES CHARGES, UNE REVENDECTION CROISSANTE	35
2.3.1.1.	Les coûts, source d'incompréhension pour les habitants	35
2.3.1.2.	Les charges : un obstacle réel à la diversification des populations et des commerces	37
2.3.1.3.	La place du gardiennage au cœur de la sécurité : une efficacité questionnée	37
2.3.2.	PRISES DE DECISION ET POUVOIR D'AGIR DES HABITANTS : UN FONCTIONNEMENT PEU INCITATIF	39
2.3.2.1.	Les syndicats de copropriété : un mode de fonctionnement du Centre très complexe	39
2.3.2.2.	Des possibilités inégales de s'impliquer dans les syndicats	40
2.3.2.3.	Une sensation de déficit de légitimité des habitants	40
2.3.3.	UNE STRATEGIE MUNICIPALE PEU LISIBLE, MAIS DES SIGNES DE RECONNAISSANCE	41
2.3.3.1.	Une absence de vision sur la stratégie de la municipalité	41
2.3.3.2.	Un sentiment d'abandon de la part des commerçants	42
2.3.3.3.	Un climat désormais plus propice à la concertation	42
3.	PROPOSITIONS POUR L'ACTION	44
3.1.	CONCRETISER LA CONCERTATION : DES ENSEIGNEMENTS AUX PROPOSITIONS	44
3.1.1.	RECAPITULATIF DES ENSEIGNEMENTS DE L'ENQUETE ET DES PROPOSITIONS	44
3.1.2.	LES ORIENTATIONS SOUHAITEES PAR LES HABITANTS	49
3.1.2.1.	Des principes à respecter	50
3.1.2.2.	Des activités liées à la culture : cinéma, centre culturel, artistes	50
3.1.2.3.	Attirer des chaînes commerciales	51
3.1.2.4.	Activités liées aux loisirs et à l'associatif	51
3.1.3.	MODIFIER LES TERMES DU DEBAT : PENSER EN TERMES D'ACTIVITES PLUTOT QUE DE CIRCULATIONS	53
3.2.	PROPOSER UNE ACTION ARTICULANT LES TEMPORALITES	53
3.2.1.	A COURT-TERME : DES AMENAGEMENTS EFFICACES ET PEU ONEREUX	53
3.2.1.1.	Mobilité : Repenser la signalétique	53
3.2.1.2.	Améliorer l'éclairage	54
3.2.1.3.	Sécurité : faire entrer la police dans le Centre	55
3.2.2.	A MOYEN-TERME : REDYNAMISER PAR DES OCCUPATIONS EPHEMERES	56
3.2.2.1.	Envisager de légères restructurations architecturales	56
3.2.2.2.	Penser l'occupation temporaire	57
3.2.2.3.	S'inspirer des expériences existantes	58
3.2.3.	A LONG TERME : DEFINIR UNE STRATEGIE DE PROGRAMMATION	60

3.3. STRUCTURER LES ESPACES DE DIALOGUE ENTRE PARTIES PRENANTES	61
3.3.1. LES ATTENTES EXPRIMEES PAR LES HABITANTS	61
3.3.2. LA NECESSITE DE STRUCTURER L’ACTION DU COLLECTIF	62
4. CONCLUSION	63

1. Introduction

Ce rapport d'enquête s'inscrit dans une démarche globale de concertation autour du devenir du centre Jeanne Hachette, confiée à l'Agence Phare par la Ville d'Ivry-sur-Seine en 2016. Le dispositif de concertation mis en place a pour objectif d'associer le plus possible les différentes parties prenantes, en les mettant sur un pied d'égalité tout en respectant leur identité et leurs attentes. Ces parties prenantes, acteurs de la concertation, sont les citoyens volontaires – réunis pour partie au sein d'un collectif de concertation –, des usagers du Centre, des élus et agents de la Ville, des acteurs du territoire tels que l'OPHLM, ainsi que les associations et commerces présents dans le Centre.

1.1. Une enquête de terrain, pour lancer la dynamique de concertation

1.1.1. Une méthode d'enquête favorisant la liberté de parole

Afin de donner la parole au plus grand nombre, nous avons fait le choix d'une démarche dite qualitative, en interviewant les acteurs en face-à-face, de manière individuelle ou collective (en fonction des possibilités).

Les entretiens ont pour objectifs :

- d'obtenir des informations factuelles et analytiques sur les enjeux (usages, attentes, visions) liés au Centre Hachette d'une part ;
- d'obtenir des données sur les attentes liées au dispositif de concertation d'autre part ;
- de croiser les points de vue obtenus auprès des parties prenantes, pour comprendre les points de controverses et les points de complémentarité.

Ces entretiens ont été menés selon une approche semi-directive, s'appuyant sur des guides d'entretien différenciés, en adéquation avec les objectifs de l'étude, tout en laissant la possibilité à l'interviewé de produire un discours personnel – permettant ainsi de recueillir un matériau riche de significations.

En amont de la phase d'entretien, l'agence Phare s'est également attachée à recueillir des documents (rapports, études, propositions écrites) produites par les différentes parties prenantes, afin de les analyser et délaier mettre en perspective pour identifier les points précis à aborder lors des entretiens et les ateliers de concertation.

1.1.2. Représentativité de l'échantillon enquêté

La méthode d'enquête que nous avons retenue visait à assurer une représentativité par l'exhaustivité des points de vue recueillis – le nombre important d'entretiens réalisés permet également d'obtenir des données consolidées et recoupées. Au final, 16 entretiens ont été menés, impliquant 18 personnes enquêtées.

Pour comprendre la complexité de l'architecture de Jean Renaudie, il est nécessaire de bien définir les termes utilisés, afin d'éviter la confusion.

Primo-habitants : habitants s'étant installés au moment de la livraison et ayant généralement acheté sur plans.

Néo-habitants : habitants qui se définissent comme étant récemment arrivés dans les lieux, ce qui correspond environ à une période inférieure à 5 ans avant l'enquête.

Centre Jeanne Hachette/Les Etoiles : ces 2 expressions recourent l'ensemble des constructions architecturales d'avant-garde en incluant les constructions de Renée Gailhoustet.

Partie Jeanne Hachette 1/Jeanne Hachette 2 : Sous-divisions dans la partie conçue par Jean Renaudie situé au-dessus du centre commerciale. Les habitants de Jeanne Hachette 2 ont un accès direct entre leurs appartements et la rue au contraire des habitants de Jeanne Hachette 1.

Partie Voltaire : Ensemble conçu par Jean Renaudie entre l'Avenue Gosnat, l'avenue Casanova et la rue Gabriel Péri. Elle est reliée au centre commercial Jeanne Hachette par le pont Lénine.

Partie Marat : Partie située entre la rue Marat et la partie Jeanne Hachette conçue par Renée Gailhoustet comprenant des commerces comme la partie Jeanne Hachette.

Nous avons choisis plusieurs groupes, représentant des points de vue *a priori* différents : des habitants « historiques » du Centre, présents depuis fort longtemps à Jeanne Hachette ; des habitants plus récents ; des jeunes installés régulièrement en haut des escalators ; la Mairie d'Ivry ; des commerçants ; des usagers des commerces, non-habitants du Centre ; des professionnels travaillant dans les cabinets médicaux.

1.2. Tirer les enseignements des démarches précédentes

Notre travail, issu d'une enquête de terrain, s'est également appuyé sur une analyse documentaire importante. Une partie des documents étudiés relatifs au Centre Jeanne Hachette relevaient eux-mêmes de démarches antérieures : un travail scientifique a été réalisé par Sabrina Bresson, entre 2005 et 2010 et, à un niveau plus opérationnel, une première démarche de concertation a été menée entre mars et mai 2005 par l'architecte Emmanuelle Colboc. Puis plusieurs projets, qui n'ont pas – ou que partiellement – été mis en œuvre, ont été proposés par Serge Renaudie et la Mairie d'Ivry. Ces expériences n'auront pas été inutiles : au contraire, elles invitent à se questionner sur les conditions de réussite d'une démarche de concertation dans le contexte d'aujourd'hui.

1.2.1. Un travail doctoral pour préciser les enjeux du Centre

Le travail doctoral réalisé par Sabrina Bresson sur les modes d'habiter des bâtiments Renaudie¹ a pu constituer une base de départ riche, permettant de poser des premiers jalons à notre étude. Si cette enquête est centrée sur la partie « Casanova » du Centre, nous partons du principe que les résultats généraux sont valables pour le reste des habitants.

¹ Bresson, S., « Du plan au vécu : analyse sociologique des expérimentations de Le Corbusier et de Jean Renaudie pour l'habitat social »

Encadré 2 : Les principes architecturaux du Centre Jeanne Hachette

L'architecture de Jean Renaudie présente plusieurs grandes caractéristiques :

- **la « logique de la complexité »** : la ville est une « combinatoire » où s'interpénètrent les structures complexes de la vie urbaine. Elle s'oppose aux théories sur le zonage et sur la construction linéaire hiérarchisée héritée de Le Corbusier. Le principe est de ne pas séparer les secteurs d'activité de la ville pour favoriser la rencontre sociale.
- **la superposition systématique des fonctions**. « Les Etoiles » est donc composée de sous-ensembles architecturalement différenciés mais fortement imbriqués les uns aux autres, grâce à une interpénétration des volumes architecturaux et un réseau complexe de cheminements au travers des bâtiments et de passages au-dessus des voiries principales.
- **la structure « en Etoiles »** : qui permet la superposition des terrasses et l'appropriation des bâtiments à des fins collectives ou plus privatives.

Le premier enseignement de ce travail est **la prépondérance d'un attachement des habitants à la spécificité de l'architecture du Centre** : pour ceux-ci, le quartier des Etoiles n'est pas une cité-dortoir mais un lieu de vie sociale structuré principalement par les commerces et les activités qui y sont liées.

L'identité de quartier est ainsi structurée par la transmission et l'appropriation d'un discours sur l'architecture par les habitants, qui cherchent à se distinguer du contre-modèle des cités d'habitat social en valorisant le quartier par le patrimoine architectural qu'il représente. Cet investissement de l'architecture est surtout perceptible pour les premiers habitants et les nouveaux habitants – en somme, les plus jeunes et les plus âgés. Cette perception est avant tout dûe au fait que ces groupes soient les plus accessibles à l'enquêteur : les plus anciens sont bien identifiés par les habitants et ont à cœur le fait de jouer le rôle de mémoire vivante du centre. Les derniers arrivés vivent souvent leur installation comme un militantisme architectural, ils ont pour la plupart fait le choix de l'habitat Renaudie et cherchent à vivre cette utopie architecturale. A ce titre, eux-aussi sont assez réceptifs à la démarche d'enquête.

Les nouveaux habitants se caractérisent par le fait que le choix du lieu de vie est directement lié à une sensibilité architecturale. Ce sont majoritairement des couples avec enfants, diplômés : ils constatent avec regret l'écart entre le projet architectural dont ils se réclament et l'état de dégradation des étoiles. Cet écart est amplifié par les jugements négatifs portés sur le centre qui les empêchent de jouir du fait d'habiter une architecture d'exception.

Plus spécifiquement, en ce qui concerne les caractéristiques de Jeanne Hachette, le travail de thèse a montré plusieurs points :

- le centre commercial Jeanne Hachette cristallise les représentations contradictoires associées aux Etoiles. L'idée générale est que les fonctions commerciales du Centre ont rempli leurs objectifs dès l'ouverture du centre et que **le Centre remplirait encore ses fonctions de proximité**, bien qu'elles soient mal perçues par les Ivryens en général ;
- de manière générale, les habitants préfèrent utiliser les commerces en rue extérieure, les commerces des places ou les centres commerciaux **plutôt que les commerces en rue intérieure**. Cette situation est relativement paradoxale dans la mesure où s'exprime à Ivry un besoin de proximité lié à la réticence des habitants à acquérir ou utiliser les véhicules personnels. Ce sont généralement les premiers et les derniers arrivants qui s'investissent le plus dans les commerces locaux **avec la revendication de consommer au plus près** ;

- les habitants ont souvent des propos négatifs sur la propreté, l'entretien et surtout la fréquentation du centre : le Centre Jeanne Hachette concentrerait pour les habitants tous les problèmes sociaux de la ville. **Cette image extrêmement négative engendre surtout chez les nouveaux habitants des pratiques d'évitement** ce qui entre en contradiction avec la volonté sincère de vivre le projet urbain de Jean Renaudie ;
- l'absence de rue est considérée comme un élément extrêmement négatif – même pour les habitants les plus férus d'architecture, **le Centre est plutôt un échec de la mise en pratique des théories de Renaudie sur l'usage des espaces publics ;**

On constate, en creux, les limites d'un projet architectural d'avant-garde. **L'architecture peut certes faciliter les interactions sociales et stimuler les sociabilités** mais ne peut déclencher à elle seule des interactions positives à l'échelle du quartier comme de la ville. De plus, l'absence de patrimonialisation² des Etoiles entraîne alors un écart entre la réception intellectuelle et architecturale de l'œuvre de Jean Renaudie et la réalité de l'expérience vécue par les habitants.

1.2.2. Années 2000 : la démarche inaboutie d'Emmanuelle Colboc

1.2.2.1. Un projet ambitieux, avec une approche globale

La réflexion autour de la nature et du devenir du Centre Jeanne Hachette a fait l'objet de plusieurs tentatives de repenser l'espace urbain et social du Centre. La démarche de concertation portée par la ville d'Ivry (2004-2005) s'est inscrite dans une démarche plus large, confiée à l'architecte Emmanuelle Colboc, chargée de la réhabilitation du centre Jeanne Hachette par la SADEV 94. La concertation devait être menée autour de plusieurs phases : une séquence d'études (octobre 2001 – octobre 2003), une séquence de projet (janvier 2004 – janvier 2005) et enfin une séquence de travaux (2005 – 2008).

Les restitutions de l'enquête, présentées sous la forme d'un micro-trottoir (patchwork de citations d'enquêtés), mettent bien en valeur **le nombre important de parties prenantes qui s'expriment sur le sujet de la réhabilitation du CJH** : les services de la ville (entretiens, réparation, espaces verts), l'OPHLM, le syndic de copropriété de Jeanne Hachette, les représentants des propriétaires de Jeanne Hachette, les représentants des propriétaires du Pont Lénine, l'association des commerçants.

Au final, après la séquence de l'étude, les propositions de l'architecte, qui ont « *pris pour base les orientations retenues par la Ville* »³ étaient de créer un lieu de vie au cœur du centre-ville, valoriser l'axe Métro-Mairie et de clarifier les conditions de circulations et d'accès des usagers au CJH (notamment en faisant le lien avec l'avenue Gosnat).

Concrètement, cela s'est traduit par des propositions opérationnelles :

- sur l'espace Voltaire, du côté de la place : suppression de la rampe permettant d'accéder au pont Lénine afin de faire descendre la lumière naturelle de la promenade Voltaire vers le passage Voltaire élargi ;
- sur la circulation Marat, depuis le supermarché jusqu'à la rampe Gérard Philipe : élargissement du passage et réflexion sur une liaison Nord/Sud vers la place des Bouleaux ;

² La patrimonialisation correspond à un processus socio-culturel, juridique ou politique transformant un espace ou une pratique en un objet du patrimoine naturel ou culturel digne de conservation et de restauration.

³ Mairie d'Ivry, *Liaison. Le bulletin de la restructuration du Centre*, n°3, mai 2005.

- sur l'espace Jeanne Hachette, en allant vers la place Gérard Philipe : reconfiguration complète de la rampe et dégagement d'un vaste espace public très haut de plafond afin de créer un volume important. L'objectif était de « *donner à la fois du volume et de la lumière naturelle, d'ouvrir généreusement vers la place Gérard Philipe, pour obtenir un espace un peu magique qui irradierait tout le Centre* »⁴, avec l'accueil d'activités – notamment culturelles.

La principale limite de cette démarche est **d'avoir appréhendé la question de la concertation autour du devenir du CJH en partant de conceptions architecturales plutôt que des points de vue des habitants, et notamment concernant la réalité de leurs usages**. Cela correspond aux démarches les plus courantes dans le cadre de projets architecturaux et urbains : faire réagir les habitants à partir de propositions déjà formalisées.

1.2.2.2. Une prise en compte trop tardive des demandes des habitants ?

Le projet proposé a ainsi fait réagir les habitants qui n'hésitent pas à mettre en avant l'héritage architectural et philosophique du Centre pour critiquer les projets proposés. Notre propre terrain d'enquête et nos entretiens nous ont permis de recueillir plusieurs témoignages sur la manière dont le projet a pu être perçu à l'époque :

*« C'est ridicule, c'était la grande idée de la Mairie et celle d'Emmanuelle Colboc, elle voulait fermer toutes les issues. C'est ridicule et j'espère que Serge Renaudie sera contre parce que ce n'est pas l'objectif, l'objectif c'est de faire un lieu vivant. Il y a des gens qui viennent du monde entier pour voir ces réalisations, c'est quand même un massacre. »*⁵

*« Les élus syndicaux avaient été invités à voir les plans et il y avait des choses qui m'ont choquées autour de la rampe parce que les volumes sont très beaux. J'ai donné mon avis sur ce point-là et finalement ça a été recalé. »*⁶

Ce projet, dit « de restructuration commerciale », n'a cependant jamais vu le jour, en raison « *des différences trop importantes entre les livres blanc de recueil des intentions des usagers du Centre, et les possibilités qu'offraient ce projet et les études commerciales qui le justifiaient* »⁷.

In fine, si le travail opéré a eu pour mérite de mettre en avant des éléments de diagnostic sur la situation du Centre, et de mettre en débat certaines idées :

*« Il y a eu le concours, avec Emmanuelle Colboc – et tout le monde a dit 'il ne faut pas faire ça'. C'est un non-sens terrible, un gaspillage d'argent, on a payé des études, l'objectif c'était de transformer. On aurait pu faire confiance à cette architecte, et dire que si tout n'était pas bien, on aurait pu travailler le projet avec elle. La dynamique était lancée pour modifier le Centre, et on a dit 'ce n'est pas bon on jette', je ne vois aucune autre situation comme ça. »*⁸

⁴ Mairie d'Ivry, *Liaison. Le bulletin de la restructuration du Centre*, n°3, mai 2005.

⁵ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

⁶ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

⁷ Mairie d'Ivry, *Compte-rendu de la séance du conseil municipal du 22 novembre 2012*. Si le projet « *a permis d'ouvrir une vaste concertation autour de la requalification du Centre, il n'a pas été possible de le mettre en œuvre [...] Emmanuelle Colboc n'ayant pas souhaité poursuivre sa collaboration dans cette nouvelle phase d'élaboration du projet, SADEV94 a confié une nouvelle mission de maîtrise d'œuvre à l'architecte Hélène Bauchet en août 2008* ». Mairie d'Ivry, *Compte-rendu de la séance du conseil municipal du 29 mars 2012*.

⁸ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

L'abandon du projet avait alors laissé aux habitants le sentiment d'une perte de temps et, pire encore, d'un gaspillage d'argent – alors même que des charges très élevées pèsent sur les budgets des propriétaires.

1.2.2.3. La nécessité d'une démarche plus souple

L'arrêt de la démarche initiée au milieu des années 2000 est révélateur des crispations qui ont pu avoir lieu autour de la réhabilitation du Centre, notamment par le choix d'une démarche jugée comme trop plaquée, avec des opérations lourdes qui auraient nécessité une prise en compte beaucoup plus approfondie des attentes et besoins des habitants et des usagers du Centre. Il apporte surtout des enseignements importants sur les modalités possibles d'une concertation réussie autour du Centre Jeanne Hachette : **la nécessité d'une écoute préalable des attentes des différentes parties prenantes, le besoin de co-construction des solutions, et enfin une démarche itérative**, suffisamment souple pour permettre les réorientations chemin faisant.

1.2.3. **Années 2010 : des projets en concurrence ?**

1.2.3.1. Un projet de centre administratif en stand-by

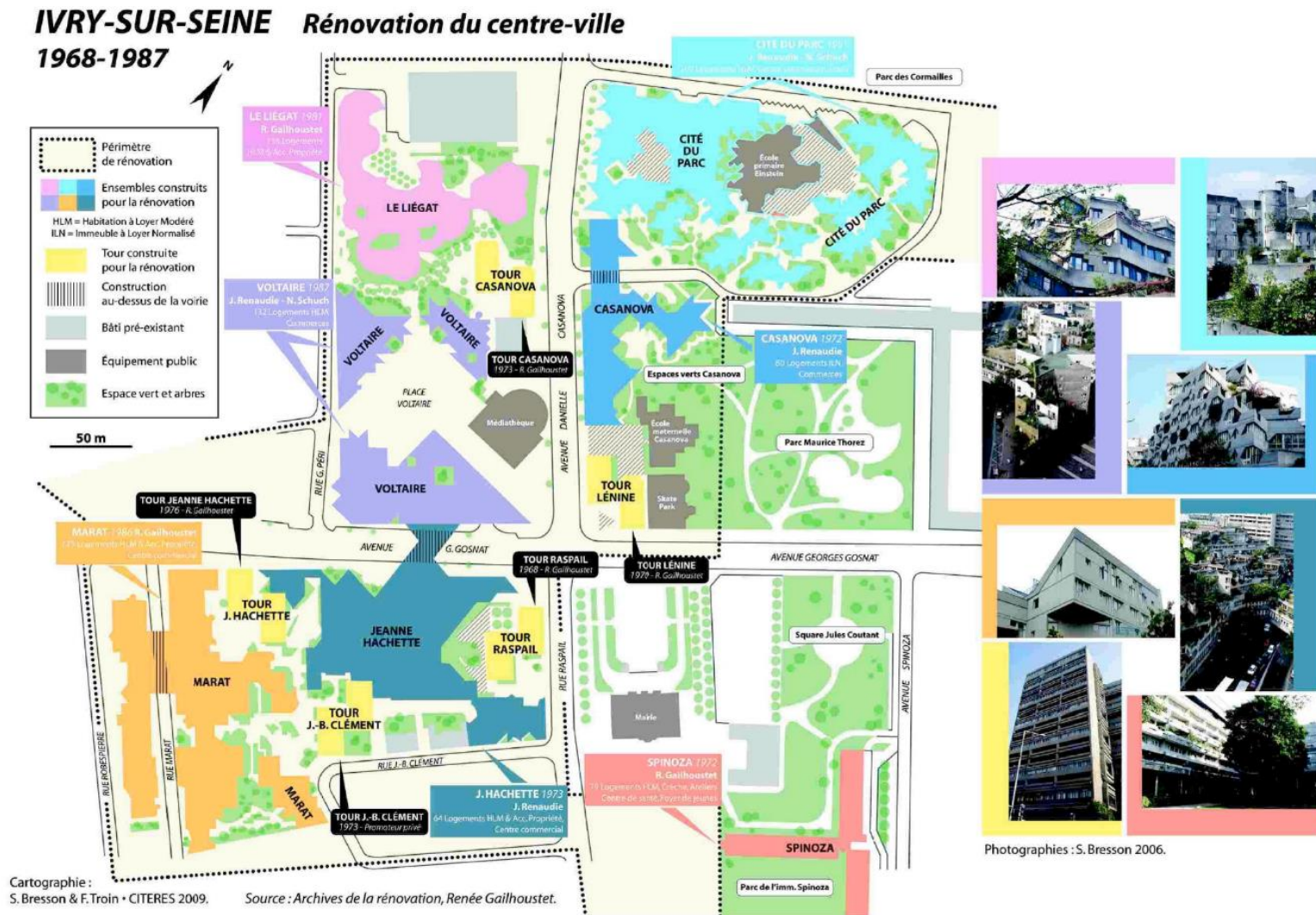
Suite à l'abandon du projet de restructuration commerciale, **la municipalité a défini un nouveau projet, autour de quatre grands principes** :

- développer un pôle de service public en lieu et place d'une galerie marchande Jeanne Hachette qui ne trouverait plus de commercialité ;
- accompagner la requalification du secteur Marat, qui serait plus propice au commerce ;
- renforcer les réflexions sur la requalification du secteur Voltaire avec la constitution de nouveaux locaux ;
- répondre aux problèmes de fonctionnement et de mise en sécurité du Centre en dissociant notamment les parties logements et les parties publiques et d'activité.

L'ambition de ce projet de « pôle de services à la population » est de produire un « *effet vertueux pour la requalification du Centre, en apportant une réponse globale aux trois grandes problématiques : déficit de commercialité, déficit d'attractivité, déficit d'identité* »⁹.

⁹ Mairie d'Ivry, *Compte-rendu de la séance du conseil municipal du 29 mars 2012*.

Illustration 1 : Plan global simplifié du Centre Jeanne Hachette



Pour ce projet, une forme de concertation a été mise en œuvre, avec la présentation publique du projet en direction des propriétaires des locaux commerciaux concernés, ainsi qu'en direction des représentants des copropriétaires des logements. Cependant, l'évolution des estimations budgétaires entre les prévisions réalisées en 2010 et l'actualisation en 2012 ont conduit à « *modifier sensiblement l'économie générale de l'opération d'aménagement, le montage de l'opération sous forme de concession d'aménagement n'étant plus adapté* »¹⁰.

1.2.3.2. Un projet « culturel » qui n'emporte pas l'adhésion

En réaction aux différents projets portés par la Mairie, **Serge Renaudie a proposé un projet alternatif, reposant sur trois principes** : des circulations piétonnes libres, offrant une continuité urbaine des déplacements piétonniers ; la mixité fonctionnelle et la capacité à diversifier les activités comme garanties du fonctionnement d'un centre-ville ; l'appropriation de l'architecture par les habitants permettant de faire évoluer l'apparence du bâtiment, en fonction des saisons (grâce à la présence de végétation).

Ainsi, contrairement aux projets de redynamisation commerciale, puis administrative proposés par la Mairie, **le projet de Serge Renaudie argue qu'il n'est que peu pertinent d'installer un seul type d'activité, car cela nuirait à la mixité fonctionnelle du lieu**. La proposition formulée suggère une programmation rassemblant des activités liées aux arts plastiques, considérant que « *le Centre Jeanne Hachette peut accueillir des salles d'exposition, des salles d'expérimentation, des ateliers pour des artistes en résidence, une école renforcée pour les adultes et les enfants* »¹¹, en s'inscrivant dans une dynamique similaire à celle du 104, établissement culturel situé à Paris.

En termes de concertation, l'enseignement principal à tirer du projet proposé par Serge Renaudie est complémentaire de ceux des projets municipaux : **bien qu'étant considéré par plusieurs de nos enquêtés comme un « gardien » de l'héritage architectural et philosophique du Centre Jeanne Hachette, sa production est le fruit d'une personne plus que d'un collectif**.

1.2.3.3. Une réelle attente d'action

Au final, les attentes produites par les différents projets qui se sont succédés dans les années 2000 et 2010 apparaissent comme autant de sources de déception pour les individus que nous avons pu interviewer. **Dans ces conditions, le sentiment de « ras-le bol de l'immobilisme » ressenti semble être aujourd'hui un facteur de mobilisation fort autour d'une démarche de concertation plus inclusive**. Une situation qui n'évoluerait pas serait jugée par beaucoup comme catastrophique :

*« Le seul truc qui pourrait m'amener à partir du Centre c'est de me dire qu'au final, rien ne bouge. Parce que si ça continue à se dégrader comme ça, dans dix ans, il n'y a plus de mur, en terme de volume je suis arrivé à plus que suffisant, j'ai une terrasse, j'ai toutes les conditions que je recherche qui sont réunies. Si dans dix ans rien ne bouge, je pense que je partirai. »*¹²

¹⁰ Le bilan initial de l'opération était de 11 974 746 € HT en 2010, ré-estimé à 33 396 781 € HT en 2012 – le montant de la participation publique évoluant de 3 961 370€ à 26 100 000€.

¹¹ Renaudie, S., *Centre Jeanne Hachette. Proposition de programmation*, juin 2013, complété le 6 février 2014.

¹² Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

« C'est vrai que j'aurai du mal à partir, même si je serai obligée de m'en aller à cause des charges, on y est bien. On a un duplex, j'y ai vécu avec deux adolescents, c'était très vivable, chacun son coin. »

Dans ce contexte « d'entre-deux », d'assouplissement des positions qui s'étaient cristallisées il y a plusieurs années, et de volonté collective d'un changement visible et rapide, la création d'un collectif suscite des attentes fortes.

1.3. Problématique : comment définir un projet porteur d'avenir pour le Centre ?

Dans ce contexte, le travail de concertation mené par l'Agence Phare vise, explicitement, trois objectifs : produire de la connaissance sur ce qui caractérise la vie – dans son sens large – dans le Centre, diffuser et mettre en débat les grands enjeux du Centre entre les différentes parties prenantes, et enfin conduire une réflexion opérationnelle et partagée sur les évolutions possibles de Jeanne Hachette.

Partant de la volonté des différentes parties prenantes de capitaliser sur les démarches antérieures et d'établir un espace de discussion apaisé, l'angle d'étude que nous avons choisi pour mener l'enquête préparatoire de la concertation est le suivant :

« Comment l'identification des enjeux du Centre Jeanne Hachette peut-elle permettre de formuler une démarche de concertation structurée autour d'éléments permettant à tous d'imaginer les axes d'un futur Centre souhaité ? »

Pour ce faire, plusieurs axes d'études ont été investis :

- la réalité de la vie du Centre Jeanne Hachette tout d'abord (tant sur le plan urbain, qu'humain et social) ;
- la multiplicité des usages qui en sont faits (commerciaux, culturels, professionnels) ;
- ainsi que les enjeux « cachés » qui structurent les possibilités d'implication et de projection dans le Centre (charges, gouvernance, stratégie municipale).

Afin d'articuler cette phase d'étude avec la suite de l'opération de concertation, l'ensemble de ces axes fait l'objet d'une exploration sur les possibilités d'évolution – autant de réflexions qui pourront nourrir les ateliers de concertation.

2. Enjeux et analyses

Cette partie du rapport est directement issue de la phase d'enquête, et s'attache à mettre en évidence la diversité des points de vue sur le Centre. Il s'agit de comprendre à la fois la spécificité des modes d'habiter au sein de Jeanne Hachette et les représentations du centre chez les usagers et commerçants. Cette connaissance fine doit permettre de dégager les conditions indispensables à la bonne réalisation d'une démarche de concertation : identification des problématiques-clés, des possibilités d'évolution, modes d'association des parties prenantes à privilégier.

2.1. Vivre à Jeanne Hachette : l'identité forte d'un lieu original

Pour les habitants, il existe des façons de vivre le Centre Jeanne Hachette spécifiques aux lieux. L'enquête a permis d'identifier les grandes caractéristiques de ces modes d'habiter qui soulèvent des enjeux liés aux représentations d'une identité de quartier, permettant de comprendre comment la concertation pourrait intégrer au mieux ces représentations pour que les habitants s'approprient le projet de rénovation.

2.1.1. Jeanne Hachette, une centralité urbaine en question

D'un point de vue urbanistique, le Centre Jeanne Hachette est au cœur d'une situation paradoxale : historiquement situé dans l'hyper centre-ville d'Ivry-sur-Seine et bénéficiant d'une desserte en transports en commun très favorable, il se voit concurrencé par le développement d'une nouvelle centralité – Ivry-Port en bord de Seine. Cette concurrence vient questionner les fonctionnalités et les identités traditionnellement liées aux quartiers de centre-ville de la petite couronne¹³.

2.1.1.1. La valorisation de la proximité parisienne

Les habitants du centre Jeanne Hachette se définissent, au cours des entretiens, très spontanément au regard de la proximité parisienne. **La justification première de l'attachement aux lieux correspond à son inscription dans la structure métropolitaine d'Île-de-France.** Le Centre est situé sur une tête de métro, cette situation permettant aux habitants du Centre de se sentir pleinement intégrés à Paris. Le choix du lieu d'habitat est clairement orienté par cette proximité. Pour une enquêtée :

« Je suis très bien parce que je me dis que je peux aller sur Paris, j'y vais pas, mais je peux y aller comme je veux, c'est une liberté »¹⁴.

Ainsi, ce n'est pas tant l'usage très régulier de cette proximité qui fait sens pour les habitants, que la possibilité de s'en servir qui apporte une valeur à la situation du Centre Jeanne Hachette.

Un habitant de la tour Les Parallèles affirme que cette proximité, associée aux relatifs faibles coûts de l'immobilier, est l'élément déterminant du choix de son lieu de vie :

¹³ D'une manière générale, le centre de l'agglomération parisienne évolue rapidement, modifiant la composition sociologique des communes limitrophes. Ivry-sur-Seine, à l'instar de communes comme Saint-Ouen, Pantin, Montreuil ou Alfortville, attire une population relativement modeste, dont une part importante de personnes seules et de couples sans enfants. APUR, *Les migrations résidentielles font évoluer la sociologie du centre de l'agglomération parisienne*, septembre 2012.

¹⁴ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

« Sinon, vous venez ici parce que l'immobilier est plus abordable que Paris et que c'est proche du métro. »¹⁵

De nombreux habitants se définissent par rapport à Paris au moment de choisir de vivre dans le centre, notamment par rapport à la distance au travail. Notre enquête montre néanmoins que **les habitants ont tendance à relativiser cette polarisation parisienne dans le domaine des loisirs au profit d'une inscription locale.**

Une enquêtée affirme ainsi que ses activités – principalement associatives – ont entraîné un déplacement du sentiment d'appartenance de Paris vers Ivry. Dans de nombreux cas, ce basculement entre deux échelles est lié à **l'inscription dans le tissu associatif ivryen, considéré comme étant très dense et très intégrateur :**

« On était très parisiens en fait, en arrivant ici - nos amis étaient sur Paris, [...] mais maintenant je suis beaucoup plus Ivryenne dans mes activités, les associations. »¹⁶

Ce déplacement du sentiment d'appartenance des habitants peut permettre alors, dans le fait d'habiter au Centre Jeanne Hachette, la superposition d'une valorisation de la proximité parisienne à celle d'une identité ivryenne. Autrement dit, **habiter au Centre Jeanne Hachette, c'est s'inscrire dans une double identité urbaine.**

2.1.1.2. S'épanouir au centre d'une commune de la petite couronne

Si la localisation du centre au sein même d'Ivry-sur-Seine ne semble pas avoir été un élément nécessairement déterminant dans le choix du logement, celle-ci se révèle importante dans les discours des enquêtés sur la qualité de vie dont bénéficient les habitants du Centre. Habiter au centre-ville d'Ivry permet alors de s'inscrire au cœur des lieux culturels, commerciaux et de loisirs de la ville :

« Ces immeubles-là, c'est la proximité de la médiathèque, du cinéma à des conditions extraordinaires, 4 euros la place de cinéma. [...] Il y a aussi le parc des Cormailles qui est vraiment bien. »¹⁷

Ce sentiment de proximité permis par la situation du Centre Jeanne Hachette est aussi renforcé par la proximité des écoles et des activités périscolaires comme le sport et les gymnases qu'il nécessite. **A l'échelle de la ville, le Centre est valorisé par les habitants au prisme du double sens qu'il incarne :** Jeanne Hachette est certes un lieu centralisant des services de proximité comme des commerces ou des médecins, mais c'est surtout, pour les habitants, le cœur de la ville d'Ivry. L'état de dégradation du centre commercial est alors d'autant plus mal vécu par les habitants que le centre de la ville est unanimement considéré comme étant la vitrine urbaine de la municipalité.

La démarche de concertation sur le devenir de Jeanne Hachette ne pourra donc pas faire l'économie d'une réflexion sur la nature de la centralité ivryenne, et le décalage entre les aspirations des habitants et la réalité vécue. En effet, ils ont le sentiment de vivre au sein de l'hyper-centre de la ville d'Ivry et leurs pratiques sociales correspondent d'ailleurs à cette localisation, mais ils n'ont pas l'impression que les lieux eux-mêmes renvoient une image de centre-ville dynamique propre à une commune de la petite couronne parisienne.

¹⁵ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

¹⁶ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

¹⁷ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

Cet écart est alors redoublé par les projets urbains pilotés par la municipalité comme Ivry Confluence – qui semble prendre le pas sur la rénovation du centre historique de la ville d'Ivry.

2.1.1.3. Un sentiment de déclassement du Centre

Les habitants du centre Jeanne Hachette mentionnent souvent le dynamisme urbain de la ville comme une potentielle menace sur l'attractivité du centre-ville historique, **avec le sentiment que la préservation du patrimoine de Renaudie ne correspond pas à une priorité de l'action municipale.**

Lors d'une conférence sur le thème « Habiter l'utopie » organisée en mars 2016 dans le cadre du festival porté par le CAUE 94 et intitulé « Le tête dans les étoiles », des habitants ont pu regretter l'absence des élus. Moitié ironique, moitié résignée, une habitante leur répondit qu'ils étaient tous mobilisés dans le cadre du projet Ivry Confluence¹⁸ à Marseille.

Les habitants ne remettent cependant pas en cause la légitimité du projet Ivry Confluence et la recomposition sociale de la ville qui pourrait en découler. Un enquêteur récemment arrivé dans le Centre affirme ainsi :

« A côté de ça ils font 140 hectares à Ivry Confluence pour ramener des gens qui ont un peu de sous pour redynamiser, je trouve ça très bien. »¹⁹

Ce qui est regretté est plutôt l'absence de connexion entre le centre-ville et le projet Ivry Confluence.

Les habitants ont l'impression que le dynamisme de ces nouveaux quartiers ivryens se fera au détriment du centre historique, et non dans une logique de complémentarité et d'échanges. Le risque est alors d'entrer dans une logique de rivalité entre les quartiers et d'aboutir soit à une double centralité au sein même d'Ivry soit - plus grave encore pour les habitants de Jeanne Hachette - à un déplacement de la centralité de la mairie vers le fleuve :

« Mais même par rapport à l'image d'Ivry c'est bien de faire Ivry Confluence, ça va ramener beaucoup de monde mais ici c'est censé être l'image de la ville, le poumon de la ville. »

Pour les habitants, l'enjeu de cette concurrence potentielle entre deux centres urbains dépasse le cadre de la répartition des fonctions au sein même de la ville d'Ivry : il pose aussi un problème en termes d'image. En effet, de par la nature des constructions effectuées au niveau du quartier Confluence, il est peu probable que celles-ci suscitent un intérêt patrimonial comparable au prestige urbain et architectural des Etoiles de Renaudie et Gailhoustet. Selon un enquêteur, la survalorisation du projet Confluence correspond même à une incohérence dans la politique urbaine de la municipalité qui ne semble pas intégrer les atouts de l'architecture innovante dans la valorisation d'Ivry :

« Mais même par rapport à l'image de Ivry c'est bien de faire Ivry confluence ça va ramener beaucoup de monde mais ici c'est censé être l'image de la ville le poumon de la ville. »²⁰

Il est alors important que le projet qui sera proposé pour Jeanne Hachette par les différentes parties prenantes s'attache à articuler les logiques et les potentialités des différents projets urbains portés

¹⁸ Le projet Ivry Confluences concerne plus de 20 % de la superficie de la commune. Il vise à reconquérir les friches industrielles de la vallée de la Seine. Le projet est engagé dans les années 2000 par différentes études, lancé en 2009 par une première grande étape de concertation, ce vaste projet devrait s'achever en 2022.

¹⁹ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

²⁰ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

par la municipalité, en évitant que le Centre Hachette soit le symbole d'un urbanisme révolu tandis qu'Ivry Confluence représenterait la modernité.

2.1.2. Une structuration interne complexe et peu lisible

L'unité du Centre Jeanne Hachette est également un point de débat important. Si elles correspondent à une relative homogénéité architecturale, les Etoiles de Renaudie sont pourtant structurées de manière complexe en interne. **Il ne s'agit pas, malgré le discours englobant de la plupart des habitants, d'un ensemble homogène** - notamment en ce qui concerne la gouvernance des copropriétés.

2.1.2.1. De multiples copropriétés

Sur ce point, l'expression « Centre Jeanne Hachette » est en elle-même assez problématique, puisqu'en prétendant intégrer dans un même ensemble le centre commercial et les habitants, elle exclut de fait les habitants de la partie dite « Marat » dont l'architecte est Renée Gailhoustet. Ainsi, l'exaspération des habitants face à la difficulté des enquêteurs au début du terrain à comprendre la géographie du lieu et les différences (structurelles, sociales) entre les espaces, révèlent leur sensibilité au sujet, mais surtout un besoin de précision et de reconnaissance des spécificités de chaque espace, que ne permet pas l'expression englobante « centre Jeanne Hachette ».

Ainsi, **présenter la démarche de concertation à certains enquêtés sous les termes « concertation sur le devenir de Jeanne Hachette » ne semble pas approprié pour englober l'ensemble des habitants concernés**. Une enquêtée habitant la partie Marat exprime ainsi cette frustration :

« A l'échelle du Centre, vous parlez du centre commercial ? Parce que nous on a tendance à considérer qu'il y a le centre commercial et aussi tous ces couloirs qui donnent sur nos appartements. Souvent, on se rend compte dans des réunions quand on nous demande notre avis que l'on ne parle pas d'ici, on ne parle pas du chemin par exemple qui va du théâtre à la place des Bouleaux, on ne parle que de la partie commerciale. »²¹

Ce clivage ne relève pas nécessairement d'un espace vécu différemment à l'échelle des Etoiles, mais plutôt à des modes de gestion et de gouvernance différents, avec un syndicat de copropriétaires spécifique pour la partie Marat et un autre pour la partie Jeanne Hachette. A cette distinction se rajoutent des enjeux financiers potentiellement conflictuels, un enquêté de la partie Jeanne Hachette expliquant par exemple qu'il était difficile d'envisager des travaux sur l'entrée du Centre (au niveau du métro) puisque cet endroit relève du syndicat Marat. Cependant, celui-ci ne souhaiterait pas porter seul un investissement qui profiterait à toutes les parties prenantes du Centre Jeanne Hachette :

« Le problème c'est qu'on ne va pas demander au syndicat Marat de payer à lui tout seul la réalisation d'une entrée digne de ce nom. »²²

Ainsi, si les représentations collectives sont assez homogènes à l'échelle du complexe immobilier des Etoiles, l'émiettement syndical rend difficile l'émergence d'un discours global de restructuration du Centre, et pose la question des prises de responsabilités individuelles et collectives. Cette sous-division administrative du Centre se double d'une sous-division symbolique de l'espace entre les espaces communs ou publics et les espaces strictement privés.

²¹ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

²² Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

Pour l'Agence Phare, l'enjeu sous-jacent de cette structuration complexe est celui du degré d'ouverture de la démarche de concertation. **Il nous semble en effet important d'inclure dans cette démarche tous les habitants se sentant concernés par le centre Jeanne Hachette même s'ils n'habitent pas à proprement parler dans la partie Jeanne Hachette.** Le clivage administratif interne n'entraînant pas un clivage des représentations sur le Centre, il n'est donc pas pertinent de s'en servir comme d'un élément permettant de désigner les parties prenantes de la concertation ; il s'agit néanmoins probablement d'un levier sur lequel agir pour travailler en profondeur sur l'amélioration de la lisibilité de la gouvernance du Centre.

2.1.2.2. La porte de l'appartement, une frontière symbolique

A cette sous-division interne qui recoupe des logiques gestionnaires, **il faut mentionner un deuxième clivage, cette fois-ci symbolique, entre l'appartement et le Centre.** De nombreux enquêtés mentionnent la porte de l'appartement comme une frontière symbolique entre plusieurs espaces inégalement connotés. Un jeune habitant du Centre indique ainsi que son appartement est une bulle hermétique à ce qui peut se passer de l'autre côté de sa paroi symbolisée par la porte :

« Je suis un peu dans ma bulle, donc je fais abstraction du bas, mais pour moi il y a tout à reprendre. »²³

Au final, on peut donc constater un déplacement des représentations associées à l'espace au sein du Centre, alors que dans le cadre du projet Renaudie, la « bulle », c'est-à-dire l'espace où les habitants se sentent bien devait commencer à l'entrée même du Centre, soit au niveau de la porte Marat, de la porte Jeanne Hachette ou de la passerelle Voltaire.

L'état de dégradation du Centre déplace la superficie de la « bulle » en la ramenant à l'espace le plus petit qui soit, à savoir la porte même de l'appartement. Entrant en collision avec l'objectif initial – et sans cesse rappelé – du Centre comme espace de rencontres et de lieu de solidarités, ce déplacement de l'espace de bien-être est souvent difficile à vivre, surtout pour les plus anciens habitants ; pour plusieurs d'entre eux, le rapport affectif à l'architecture est très fort.

Au prisme de cette séparation forte entre espace privé et public, **il semble important que la démarche de concertation puisse contribuer au déplacement de cette frontière en facilitant l'appropriation et la réappropriation des espaces intermédiaires (rues intérieures, commerces, locaux vacants) par les habitants.**

2.1.3. Un réseau dense de relations humaines

2.1.3.1. L'appropriation familiale de l'espace et la place des enfants

Si les habitants du Centre revendiquent fréquemment une identité double (métropolitaine et ivryenne) **l'appropriation familiale des lieux est également soulignée par les habitants. Le Centre est vu comme un espace agréable et valorisant socialement, propice à l'épanouissement des enfants et des liens familiaux.** Parmi les habitants issus de la catégorie des primo-arrivants, nombreux sont ceux qui mentionnent non sans fierté que leurs enfants se sont eux aussi installés dans le Centre ou à proximité. Ainsi, une enquêtée revendique avec amusement la proximité de son lieu de vie avec celui de ses enfants ayant grandi dans le centre :

²³ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

« Il y a aussi nos enfants qui se plaisaient bien. Notre fils habite à Ivry, vers Marat, et l'autre à cent mètres d'ici. C'est assez inhabituel parce que maintenant les familles sont très éclatées. »²⁴

Cette continuité générationnelle au sein même du Centre révèle **le lien très fort entre une identité sociale et familiale et une identité urbaine, dans un espace de centre-ville qui est aussi perçu comme une forme de « village »**. Une autre enquête affirme :

« On est là depuis août 1981 et nos deux aînés habitent l'un à Jeanne Hachette 1 et l'autre Boulevard Raspail. [...] C'est une histoire de famille. »²⁵

Force est de constater que **ces habitants du Centre Jeanne Hachette, installés de longue date, sont parmi les plus intégrés dans le réseau de sociabilités locales ivryen**. L'installation de son enfant à proximité immédiate ou au sein même du Centre révèle une transmission extrêmement efficace d'une image valorisante de son propre logement – et donc indirectement d'une identité valorisante de soi – au prisme de sa double centralité et de son originalité architecturale.

Encadré 3 : Quelle place pour les enfants dans le Centre ?²⁶

Les sociabilités de quartier n'affectent pas que les adultes propriétaires du Centre mais aussi les pratiques sociales des enfants. A cet égard, le discours est relativement ambivalent : pour cette habitante arrivée dans les années 80, le Centre ne permet pas un investissement par les jeunes habitants :

« Dans le Centre il n'y avait pas d'activités pour les enfants. »²⁷

Cette absence d'activités se retrouve dans des pratiques de jeux des enfants qui seraient fortement liées aux appartements eux-mêmes :

« Ils allaient chez les copains au bout du couloir ; il y avait des allées et venues dans le couloir. »²⁸

Cependant, pour cet autre habitant vivant dans la tour Les Parallèles et ayant des enfants, les jeunes se retrouvent au pied des immeubles pour pratiquer des jeux de ballons :

« Avant ils jouaient, ils ont connu des tas de copains de l'immeuble en bas, il y a une dalle en bas. »²⁹

A cet égard, la place des Bouleaux semble encore jouer son rôle de support des relations de quartiers. Il convient alors de noter que le décalage entre les deux représentations est lié à un décalage générationnel. Il nous semble alors que le Centre a gardé son potentiel de stimulation des relations amicales entre les enfants malgré l'absence d'équipements spécifiques ; **il faut de ce point de vue mentionner que les relations entre les enfants peuvent créer ou stimuler les relations entre les parents.**

De ce point de vue, il s'agira de parvenir à prendre en compte le point de vue des enfants et des jeunes dans le devenir du centre Jeanne Hachette, alors que les enfants sont souvent les grands absents des démarches de concertation.

²⁴ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

²⁵ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

²⁶ Clément Rivière, « Les enfants : révélateurs de nos rapports aux espaces publics », Métropolitiques, 18 juin 2012. URL : <http://www.metropolitiques.eu/Les-enfants-revelateurs-de-nos.html>.

²⁷ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

²⁸ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

²⁹ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

Cette proximité assez inhabituelle des familles dans une commune de petite couronne s'inscrit alors de manière plus large dans le dense tissu de relations sociales qui se nouent à l'échelle des Etoiles de Renaudie. **De ce point de vue, la concertation doit alors prendre en compte le fait que les habitants vivent le Centre de façon intergénérationnelle, ce qui redouble l'attention portée à la qualité de vie dans une vision de long terme des projets** (besoin de favoriser les sociabilités jeunes-seniors, développement de l'offre de loisirs pour les enfants et adolescents, etc.).

2.1.3.2. Une architecture propice aux relations sociales

Au-delà du cercle familial, **les habitants du centre Jeanne Hachette – et plus généralement ceux des Etoiles – mettent spontanément en avant l'idée que leur quartier est le support de nombreuses interactions sociales.** Un élément récurrent et structurant dans les représentations des habitants sur ces sociabilités locales est la mise en avant d'un contraste entre la richesse des relations sociales au sein du Centre et la pauvreté des relations de voisinage en dehors. Un enquêté faisant partie de la catégorie des premiers habitants affirme concernant son ancien logement (hors Jeanne Hachette) :

« On avait un palier avec trois portes, et pendant trois ans on n'a jamais connu les voisins, il y avait du bruit donc il y avait des gens, mais absolument pas de contact. »³⁰

Il semble alors que les habitants éprouvent un besoin vif d'interactions avec le voisinage. **Ce désir de rencontres est satisfait par l'esprit de village qui règne parmi les copropriétaires du Centre.** Ainsi l'ensemble des nouveaux arrivants ont mis en avant la facilité et la rapidité de leur intégration au sein de cette communauté Jeanne Hachette :

« C'est ma quatrième copropriété et tout le monde est sympa, tout le monde papote, c'est comme un micro-village, les gens sont là depuis la construction, tout le monde connaît tout le monde. »³¹

Une autre habitante relevant de la même catégorie affirme que son accueil fut facilité par les multiples réceptions à domicile effectuées par les voisins :

« Sur l'immeuble oui, ça n'a rien à voir avec Paris, depuis qu'on est arrivé on a pris l'apéro un peu partout. »³²

L'intégration des nouveaux habitants prend alors une forme quasi-ritualisée qui vise à consacrer l'acceptation par la communauté d'un nouveau membre. Selon les habitants, cette spontanéité sociale est facilitée par l'architecture elle-même (l'originalité et la beauté des appartements) qui, pour cette enquêtée est propice à la discussion entre les habitants, renforçant ainsi le lien social autour d'une identité partagée :

« Quand on s'est installé ici, c'était une espèce d'agora. »³³

L'expression « agora » est relativement symptomatique de l'idée que se font les habitants d'appartenir à une petite cité. Cette cité doit alors se comprendre au sens propre de communauté d'habitants – probablement en partie idéalisée – structurée autour de valeurs et réunie par un choix de vie commune.

³⁰ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

³¹ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

³² Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

³³ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

Dès lors, l'intensité de la représentation de la vie locale prend plusieurs formes : il peut s'agir de participation à des pratiques liées aux loisirs, comme dans le cas des rituels d'intégration, ou s'inscrire dans des échanges et des solidarités de quartier. **La concertation peut donc s'appuyer sur ce réseau dense pour à la fois diffuser de l'information ainsi que pour faciliter l'adhésion des habitants à la démarche elle-même.**

2.1.3.3. L'importance des solidarités de quartier

Les solidarités de quartier sont stimulées par la disposition même des logements. L'architecture de Jean Renaudie- une organisation horizontale ou du moins oblique - permet d'incarner la présence du voisin par la vue qu'il est possible d'avoir sur sa terrasse. Ces terrasses, auxquelles les habitants sont très attachés, nécessitent un entretien assez conséquent.

D'abord, **l'entraide entre les voisins prend la forme de services mutuels liés à l'arrosage, à l'emprunt de matériel ou tout simplement de conseils liés aux modalités d'entretiens.** Les primo-arrivants ont ainsi mis en avant l'entraide qui a pu avoir lieu, pendant des années, autour de l'arrosage des terrasses-jardins. Pour certains enquêtés, les nouvelles méthodes d'arrosage automatique ont limité les solidarités saisonnières :

« C'est vrai, en juillet et août, on s'organisait pour les arrosages, quand on partait, on était chargé par les autres d'arroser. »³⁴

Les solidarités de quartiers ne s'expriment pas uniquement dans l'aspect ludique voire pittoresque de l'entretien des espaces, mais aussi dans la gestion collective des difficultés qui peuvent traverser le Centre. Les problèmes de gestion et de gouvernance autour du Centre sont ainsi un aspect qui suscite la discussion des habitants. Un habitant récemment entré dans les lieux explique que c'est dans le cadre des réunions de copropriétaires qu'il a ressenti l'impression de faire partie d'une communauté solidaire :

« C'est là [à la réunion de copropriété] que j'ai compris l'esprit d'entraide entre les propriétaires. »³⁵

Une autre enquêtée relevant de la même catégorie a indiqué que la discussion entre habitants est stimulée par les problèmes de gouvernance et de gestion du Centre :

« Il y a plein de sujets, il y a plein de problèmes et du coup ça fédère aussi, il y a plein de sujets qui suscitent la discussion. »³⁶

Les solidarités de quartier s'expriment aussi dans le cadre d'une appropriation collective des espaces communs du Centre, à travers des initiatives culturelles, citoyennes et écologiques. Par exemple, une enquêtée habitant la partie dite Marat du Centre s'est investie dans une association dont l'objectif est de proposer des solutions de compost. Ces composteurs sont placés dans les espaces intermédiaires entre la rue, la rue intérieure –espaces publics- et les halls et couloirs privés. Ces « espaces tampons » sont parfois appropriés par des groupes de jeunes et moins jeunes n'habitant pas le Centre et pouvant contribuer à l'installation d'un sentiment d'insécurité. Cette association a aussi proposé de mettre en place des décorations au niveau de ces espaces intermédiaires.

³⁴ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

³⁵ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

³⁶ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

« On a fait une petite association qui s'appelle les Marat des bois. Je fais partie de ceux qui ont créé cette association avec l'histoire des jardins partagés, des composteurs ; j'ai proposé de faire un atelier de déco, on a fait des peintures sur les murs, je fais aussi partie de ce groupe. »³⁷

Les habitants ont donc tendance à s'approprier de manière collective les lieux que ce soit par l'intermédiaire d'une structure associative ou de façon plus informelle dans le cadre de simples relations de voisinages.

2.1.4. Faire évoluer le Centre en préservant son héritage

2.1.4.1. Habiter à Jeanne Hachette, un acte singularisant

Les pratiques sociales de quartier révèlent un sentiment identitaire relativement puissant. Ce sentiment d'appartenance prend corps initialement, au centre de Jeanne Hachette, dans l'originalité des appartements dont les habitants sont extrêmement fiers. Certains habitants ont ainsi, dès la construction, revendiqué le fait d'habiter un habitat d'avant-garde. Il s'agit alors de populations dont les professions sont liées à l'urbanisme ou à l'architecture³⁸.

Encadré 4 : Une surreprésentation des habitants « experts » en architecture

L'attachement à la qualité de vie urbaine est incarné par le fait que les habitants liés aux professions de l'architecture sont surreprésentés au sein du Centre Jeanne Hachette. **Ces habitants-architectes disposent d'une légitimité technique dans la production d'un discours sur le lieu.** Ils revendiquent alors une culture savante sur la chose architecturale, permettant une mise à distance des lieux communs architecturaux communément partagés par les habitants. Ce refus de se satisfaire d'un discours trop simpliste permet alors d'envisager une modification des principes composant le Centre. En ce sens, ces habitants très spécifiques ne vivent pas l'héritage architectural sur le mode strictement défensif, ils ne sont pas emprisonnés par celui-ci. Cette posture se retrouve dans le cas des habitants les plus anciens comme cette enquêtée :

« Je m'en fous totalement de l'héritage, je suis architecte du patrimoine, je suis architecte des monuments historiques, l'héritage architectural m'importe mais j'estime qu'il doit vivre et puis ne pas vivre à l'ancienne mais vivre avec les nouvelles contraintes. »³⁹

Mais il est important de noter qu'elle se retrouve aussi dans le discours d'habitants récemment entrés dans les lieux comme dans le cas de ce jeune architecte d'intérieur :

« Moi je parle de ça parce que j'ai fait de l'architecture, je suis décorateur. J'ai le recul suffisant. Les gens qui sont là depuis longtemps en disant c'est le patrimoine Renaudie, il ne faut pas y toucher. »⁴⁰

³⁷ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

³⁸ Le rapport des étudiants en architecture au Centre Jeanne Hachette est également assez emblématique de la reconnaissance symbolique dont peuvent tirer les habitants de leur appartenance aux lieux. Les habitants les plus âgés ont aussi à cœur la sauvegarde du mode d'habiter propre au Centre qui se transmet rapidement aux primo-habitants ; sur ce point ils évoquent souvent leur attachement au béton végétalisé en y associant l'idée de faire vivre le rêve de Renaudie : *« Bah nous le béton, on aime bien, le rêve de Renaudie, c'était du béton. Mais recouvert par les plantes. »*

³⁹ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

⁴⁰ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

Cette expertise liée à la possession de compétences architecturales permet la mise à distance de la culture commune du Centre, ce qui autorise un discours critique. Selon cet habitant, le centre Jeanne Hachette devra subir un ensemble de modifications radicales pour redevenir attractif:

« Les mœurs ont changé, le civisme des gens a changé, il n'y a pas les mêmes attentes, il y a trop de circulations, de coins, de recoins, de coupe-gorges, si la mairie veut faire quelque chose il faut qu'elle reprenne tout. »⁴¹

A cet égard, **il nous semble important dans le cadre de la démarche de concertation de mettre en valeur ces habitants se sentant légitimes à porter un discours divergents dans la mesure où ils permettent de sortir d'un certain conformisme architectural** permettant d'envisager des usages nouveaux pour le centre. L'enjeu sera alors d'éviter que ces habitants monopolisent l'espace de parole ouvert par la concertation au détriment du reste des habitants.

Parmi les nouveaux habitants, la volonté de vivre dans un habitat innovant est clairement un marqueur identitaire. Une enquêtée s'étant installée dans le Centre dans les années 80 singularise totalement les habitants des Etoiles de ceux d'Ivry :

« Il y a nous dans les habitations, et puis il y a le reste, on voit bien qu'on est différent, il y a un peu une population, plus de gens dans la recherche, des architectes, il y en a qui attendent depuis longtemps pour un appartement Renaudie à n'importe quel prix. Ils attendent et ils achètent un Renaudie. »⁴²

Selon elle, **le Centre fédérise une sorte de bourgeoisie culturelle qui se singularise du reste de la ville d'Ivry-sur-Seine, dont la composition est plus populaire, et dont l'homogénéité sociale se double d'une volonté très forte de vivre dans un appartement de type Renaudie.** Cette intuition se vérifie dans les entretiens que nous avons pu mener avec des habitants représentant la catégorie des nouveaux arrivants.

Ainsi, habiter les Etoiles n'est pas sans conséquence sur la représentation de soi : **en plus d'attirer des populations s'estimant singulières, cet acte d'habiter semble être en mesure de singulariser des populations s'estimant initialement peu singulières. L'idée de préservation d'une originalité propre à Jeanne Hachette semble donc être un élément important pour contribuer au succès de la concertation.**

2.1.4.2. Tomber amoureux de l'urbain

Les habitants ont un attachement sentimental extrêmement puissant au Centre que la démarche de concertation se devra de prendre en compte afin de gagner en efficacité. Les habitants mettent généralement en avant l'importance de la verdure, des jardins, des espaces extérieurs. Ce qui est mis en avant est alors l'idée d'habiter un appartement qui s'apparente à un pavillon urbain avec un étage et de larges espaces extérieurs :

« On voulait du long terme, d'où l'espace extérieur. C'est ce qui nous manquait, on n'est pas des parisiens, on vient de Bretagne, on habitait une maison. »⁴³

Il est possible de relier ce profond attachement au rapport passionné qu'entretiennent certains Français avec le modèle pavillonnaire. Le pavillon de banlieue est en effet un modèle d'accomplissement social en France ; il correspond souvent à l'aspiration de populations diplômées et

⁴¹ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

⁴² Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

⁴³ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

d'origine rurale⁴⁴. Le rapport à l'espace privé extérieur agit alors comme un compromis entre la proximité à un bassin d'emploi et modèle rural d'habiter.

Cette attractivité de l'habitat Renaudie est si forte que pour certains habitants, l'enjeu est de s'approcher de ce type d'habitat à défaut de pouvoir y habiter. Une enquêtée retraitée habitant la tour Les Parallèles affirme y vivre parce qu'elle voulait un appartement Renaudie— mais que faute d'avoir les moyens pour pouvoir s'y loger, elle a choisi d'habiter à côté pour avoir vue sur ce type d'habitat. **Les habitants évoquent souvent la découverte de l'habitat Renaudie sur le mode du « coup de foudre »**. Un habitant ayant acheté sur plans évoque ainsi le lent travail de conquête qu'il a dû mener auprès de son épouse pour que comme lui, elle tombe amoureuse du Centre :

« J'avais bien déchiffré les choses et il a fallu convaincre mon épouse, lui expliquer pour comme moi la rendre amoureuse de ces locaux avant de les avoir vu. »

Il faut alors noter qu'à plus de quarante ans d'intervalle, la métaphore est toujours présente chez les habitants récemment arrivés⁴⁵. Un nouvel habitant, alors même qu'il ne comptait pas initialement s'installer définitivement dans le Centre, se sent sentimentalement lié aux lieux au point de vouloir y rester :

« Je suis décorateur et j'achète des appartements pour les refaire et les revendre [...] mais quand je suis arrivé là je suis tombé amoureux des volumes. »⁴⁶

La démarche de concertation devra alors prendre en compte ce rapport passionné qui lie l'habitat à ses habitants, afin de ne pas aller à rebours des représentations collectives de quartier et susciter par-là l'incompréhension.

Il faut également noter que le discours commun partagé ne dépasse généralement pas le Centre, et **il y a de ce point de vue un écart très important entre la perception architecturale des habitants et celle des « simples usagers »** du centre commercial qui ne semblent que peu connaître l'architecture de Renaudie, et surtout le mode de vie qu'on peut y mener. En effet, les usagers ne peuvent avoir comme référentiel que le centre Jeanne Hachette dont l'état est fortement dégradé :

« Parfois je croise des gens, je leur dis que j'habite là, ils me disent c'est vraiment moche, le centre commercial craint, effectivement c'est pas très beau, effectivement de l'extérieur, ça peut ne pas plaire mais l'intérieur, les appartements c'est très bien. »⁴⁷

A cet égard, les habitants sont relativement conscients de cet écart qui est lié selon eux à un manque de connaissance de l'entièreté de l'œuvre de Renaudie à Ivry qui s'incarne notamment dans le cadre des appartements privés. **La démarche de concertation gagnera à confronter le point de vue architectural de toutes les parties prenantes du Centre pour faciliter le déplacement constructif des points de vue.**

⁴⁴ Voldman, D., *Désirs de toit. Le logement entre désir et contrainte depuis la fin du XIXe siècle*, Paris, Créaphis Editions, 2010.

⁴⁵ Cette fierté architecturale et cette façon de vivre l'architecture est alors transmise aux nouveaux venus par le biais des sociabilités de quartier. Il est alors possible d'observer la formation d'un discours commun sur le fait urbain qui tend à se reproduire au sein des habitants. Notre enquête a permis de vérifier la vigueur de ces processus de transmission -une jeune enquêtée entrée dans les lieux durant la même année que l'enquête affirme qu'elle était quasi ignorante au sujet de l'architecture de Jean Renaudie avant de s'imprégner des textes, des événements et des individus prétendant incarner les principes fondateurs des lieux.

⁴⁶ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

⁴⁷ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

2.1.4.3. Transmettre l'héritage pour le défendre

Ce sens commun architectural⁴⁸ est un élément important de l'identité de quartier qui débouche logiquement sur une posture défensive lorsque les principes fondateurs qui le sous-tendent sont mis à mal par des projets de restructuration. A cet égard, il est utile de noter la superposition des positions entre les habitants les plus anciens et les plus jeunes. Une enquêtée ayant vécu une trentaine d'années dans le Centre tient alors des propos extrêmement durs sur les différents projets ayant pour ambition de modifier la structuration du Centre :

« Moi je ne suis pas pour fermer, parce que j'ai acheté une architecture dite ouverte, ce n'est pas pour en bas me retrouver dans des couloirs fermés, c'est lamentable. »⁴⁹

Ces propos révèlent à un premier niveau que **le sentiment d'insécurité associé au Centre ne devrait pas être résolu en mettant à mal le principe de circulation au sein de Jeanne Hachette**. A un deuxième niveau, ils révèlent un sentiment de révolte causé par l'écart entre l'admiration que suscite le centre dans le milieu des architectes et le rejet du centre par certains ivryens. A un troisième niveau, ils mettent en évidence la posture symbolique portée par Serge Renaudie, perçu comme « le gardien du temple », défenseur le plus légitime des principes architecturaux composant le discours de sens commun. **La démarche de concertation devra alors prendre en compte, avec recul, les discours portés par Serge Renaudie sur le Centre afin de se construire une légitimité réelle auprès des habitants.**

Chez les nouveaux habitants, cette appropriation très rapide d'une culture architecturale va de pair avec l'adoption d'une posture plus militante sur la défense de ces principes. Un autre enquêté récemment installé prend à cœur la valorisation du patrimoine Renaudie :

« J'ai envie de défendre, de préserver ce bâtiment. »⁵⁰

Les discours architectural (et la posture militante qui lui est associée) se retrouve donc dans toutes les générations d'enquêtés habitant le Centre. **Il semble alors que la démarche de concertation pour être appropriée par les habitants devra elle-aussi se revendiquer d'une intention militante** : la concertation doit aussi prendre garde à ne pas se laisser enfermer ni par le discours de sens commun des habitants, ni par le discours plus techniques des habitants ayant des compétences architecturales.

2.1.4.4. Une communauté qui reste fragile

La communauté des habitants – au sens de groupe partageant un ensemble de valeurs communes – est traversée par de multiples tensions qui remettent en question l'idée séduisante de l'unité. Si les habitants du Centre forment une communauté structurée par des représentations collectives, les nombreux discours sur les pratiques de quartier ne doivent pas masquer la diversité des points de vue et l'équilibre relativement fragile de l'implication des habitants dans la vie du Centre.

Le discours sur la solidarité relève plus à notre sens d'un idéal, de ce que devraient être les relations et l'identité de quartier que de ce qu'elles sont réellement. Les associations se présentent alors comme

⁴⁸ Ce véritable sens commun architectural, partagé par les habitants de Jeanne Hachette, se rapproche de la notion de topoï qui – en littérature - correspond à un ensemble de thèmes et d'arguments communément partagé dans lequel un orateur puise pour emporter l'adhésion. La connaissance de ces topoï doit permettre à l'enquêteur lors de la phase de concertation non seulement de ne pas froisser inutilement les habitants mais surtout de les mettre à profit afin de susciter un accord commun. Rastier, F., « Topoï et interprétation », *Études françaises*, Volume 36, numéro 1, 2000, p. 93-10

⁴⁹ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

⁵⁰ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

des interlocuteurs privilégiés de la démarche de concertation **dans la mesure où elles contribuent à structurer les pratiques sociales et l'usage de l'espace au sein du quartier : en d'autres termes, elles concrétisent l'engagement des habitants et usagers au sein, et pour, le Centre Jeanne Hachette.**

Par exemple, dans le cadre de la mutualisation des charges concernant l'eau chaude et le chauffage, certains habitants ne souhaitent pas être solidaires du reste du groupe. L'idée que certains habitants se chauffent excessivement sans pour autant faire d'effort pour isoler leur habitat ou économiser l'énergie est ainsi communément partagée. C'est par exemple le cas de cette enquêtée qui vit la mutualisation de certaines charges comme une contrainte :

« On a un système de chauffage qui est merdique parce qu'on paye pour le voisin : et lorsque le voisin il ouvre la fenêtre, on paye pour lui. »⁵¹

Pour nombre d'habitants, la solidarité passe également par la capacité collective à éloigner les pratiques de spéculation. La mobilité résidentielle de certains habitants ne jouant pas le rôle de la communauté en refusant de s'inscrire durablement dans les lieux est ainsi connotée très négativement. Des enquêtés ont fait part d'une période spéculative entre les années 1990 et 2000, qui a pu nuire à l'instauration d'un groupe solidaire :

« Il y a une phase spéculative et d'ailleurs ça se ressentait sur la vie du groupe. »⁵²

La phase spéculative du Centre Jeanne Hachette – dont il est difficile de savoir s'il s'agit d'un simple effet de discours ou de pratiques réelles – semble être à l'opposé des valeurs promues par les habitants. **Ceux-ci revendiquent généralement une inscription forte dans la vie locale et une certaine distance vis-à-vis de l'argent et de son accumulation** – les enquêtés relèvent pour beaucoup des catégories sociales cultivées, investissant le capital culturel davantage que le capital économique.

Dans cette vision, un membre de la « communauté Jeanne Hachette » serait un habitant qui s'installe dans le cadre d'un projet de vie de long terme en éprouvant le désir de s'inscrire dans les relations de voisinages. La simple mention d'une possible « phase spéculative » à Jeanne Hachette montre bien que l'unité du groupe doit sans cesse être réaffirmée pour éviter d'être dissipée.

La communauté des habitants du centre Jeanne Hachette n'est donc pas aussi solide qu'elle voudrait – et pourrait – l'être. Si l'enquête montre l'existence de liens forts entre les habitants de Jeanne Hachette, il ne faut pas cependant tomber dans le piège d'une représentation idéalisée des relations sociales dans le Centre. Celles-ci sont autant stimulées de manière positive par la structure architecturale et les désirs de rencontres des habitants que de manière plus négative par la prise en compte collective des problèmes qui traversent le Centre Jeanne Hachette.

En ce sens, il nous semble important que la démarche de concertation puisse être l'occasion d'activer ces solidarités de quartiers autour de la construction d'un projet fédérateur. En esquisant une vision commune, il s'agira de consolider ce sentiment d'appartenance qui est un gage d'appropriation et de légitimité des projets ; et plus précisément d'envisager en quoi des projets peuvent s'inscrire dans le Centre, sans favoriser une quelconque logique spéculative, et en proposant une réflexion collective sur la question des charges comme levier potentiel de réactualisation de la solidarité.

2.2. Un lieu aux usages multiples

⁵¹ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

⁵² Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

Si les habitants du Centre représentent un ensemble de groupes qui se retrouvent autour de caractéristiques communes, le centre Jeanne Hachette est traversé par des usagers aux profils hétérogènes. Comprendre la diversité des usages est alors très important pour saisir la complexité du rapport que peuvent entretenir ces usagers au Centre, qui ne se limite pas au centre commercial.

2.2.1. Vendre et acheter : la place des commerces dans la vie du Centre

Les commerces du Centre Jeanne Hachette se caractérisent par un clivage fort entre une seule grande surface et plusieurs petits commerçants. **Les habitants entretiennent une relation ambiguë à ces deux types de commerces : les petits commerçants incarnent la convivialité de quartier tandis que la grande surface représente le pôle d'attraction des flux de consommateurs.**

2.2.1.1. Une nostalgie des petits commerces moins présente

La question du maintien des petits commerces est moins un élément de blocage que lors des précédentes phases de concertation menées au sein du Centre Jeanne Hachette. Alors que les habitants parlent souvent avec nostalgie du temps où le Centre était occupé par de nombreux petits commerces, et bien quel modèle de « la halle » semble longtemps avoir été dominant, **l'attractivité des petits commerces ne semble plus être un élément de crispation dans la réception des projets urbains liés au Centre Jeanne Hachette.**

Une enquêtée vivant dans le centre depuis environ trente ans affirme que l'idéal des habitants reste ce modèle de « la halle » mais que **les habitants ont conscience des difficultés structurelles des petits commerces et de la nécessité d'inventer d'autres modèles :**

« En 2002 on souhaitait des commerces, on pensait que c'était encore possible, on souhaite toujours des commerces mais en même temps... »⁵³

« C'est un peu utopique d'avoir que des petits commerces indépendants, parce que venir ici, c'est une risque et c'est un coût. »⁵⁴

Ainsi, la démarche de concertation pourra envisager de dépasser la réflexion strictement commerciale en s'attachement à d'autres formes potentielles d'occupation des lieux. Cette crispation déclinante est très probablement liée à la lente dégradation de l'offre commerciale globale du centre. De ce point de vue, **une réflexion sera très probablement à mener sur les possibilités de diversification des modèles et types de commerces qui pourraient être testés au sein du Centre. A ce titre, il est possible d'envisager l'installation d'enseignes éphémères, d'AMAP, de distributeurs automatiques de produits, de points relais d'enseignes en ligne dans une logique de proximité forte.**

2.2.1.2. Des pratiques de consommations encore locales

A l'heure actuelle, le supermarché correspond à l'épine dorsale du Centre, qui lui permet de rayonner sur le reste d'Ivry. Les habitants du centre sont nombreux à affirmer faire quasi exclusivement leurs courses dans cette enseigne :

« Après, il y a Carrefour, j'achète au supermarché. »⁵⁵

⁵³ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

⁵⁴ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

⁵⁵ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

Cependant, au-delà de la représentation collective qui associe les grandes enseignes à un repli individualiste et consumériste, les habitants ont conscience du caractère stratégique des grandes surfaces au sein d'un centre qui a besoin de dynamisme :

« Depuis qu'il y a Carrefour, on est sauvé. Il y avait des tas d'autres magasins avant mais ça, ça amène du monde. »⁵⁶

Cette reconnaissance des vertus de la grande enseigne – elle-même implantée localement, au cœur de Jeanne Hachette – permet de dépasser le discours idéalisé sur les petits commerces et la crispation qui peut en découler doit être relativisée : les habitants ont conscience de l'importance de la diversité des types de commerces comme support d'animation de Jeanne Hachette.

Encadré 5 : Les atouts des galeries commerciales

Les commerces du centre Jeanne Hachette sont pris dans une double tension : l'influence des grandes surfaces et l'influence du commerce en ligne. Cependant le format même de la galerie commerciale reste d'actualité dans la mesure où sa fréquentation est autant liée à des pratiques de flânerie urbaine qu'à des pratiques de consommation pure⁵⁷. La tendance actuelle est à l'éclatement des fonctions commerciales (vente, livraison, service après-vente, etc.) dans plusieurs lieux afin de coller au mieux aux circulations urbaines et à leurs temporalités. En ce sens, la situation du centre Jeanne Hachette au carrefour de plusieurs circulations lui permet de prétendre à un dynamisme commercial.

Cependant par rapport aux petits commerces, **force est de constater que l'envie de consommation locale ne rencontre pas spontanément l'offre désirée**. Une enquêtée affirme ainsi qu'elle souhaiterait effectuer ses achats vestimentaires à proximité mais que les boutiques ne correspondent pas à ses besoins :

« Pour les vêtements, aller dans les boutiques ? Pourquoi pas oui, mais ça ne nous plaît pas. »⁵⁸

La question de la disponibilité des habitants-consommateurs peut aussi agir comme un frein à l'usage des commerces de proximité. Un ancien habitant nous explique alors que durant sa vie active il ne fréquentait presque pas les commerces locaux et qu'il n'a pu se permettre de la faire qu'à partir du moment où son temps libre a augmenté considérablement :

« En étant retraité, j'ai compris qu'il fallait faire un peu de commerces, je redécouvre les commerces qui sont là. »⁵⁹

Les petits commerces sont globalement très valorisés par les habitants du Centre mais on observe un écart entre la nature des commerces souhaités et la capacité des habitants à se les approprier. Les commerces de Jeanne Hachette sont donc appréciés pour faire face aux besoins de consommation courants mais lorsqu'il s'agit d'achats spécialisés, les habitants doivent se tourner vers Paris ou les hypermarchés. La résolution de cet écart peut alors prendre la forme de pratiques de consommation quasiment militante, sans que ne soit forcément formalisée une attente collective autour de commerces d'autres types, ou de formes de commercialité variées (pop-up stores, circuits courts, etc.).

⁵⁶ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

⁵⁷ Rallet, A., « Vers de nouvelles formes d'organisation urbaine du commerce à l'âge d'Internet », *Pouvoirs locaux*, n° 65, 11/2005

⁵⁸ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

⁵⁹ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

2.2.1.3. Un engagement toujours marqué en faveur des petits commerces

La plupart des habitants du Centre, toutes générations confondues, affirment vouloir défendre le petit commerce. Certains parlent même de cette défense sous une forme militante, c'est-à-dire comme d'un engagement pour la survie de Jeanne Hachette.

L'enjeu pour les habitants n'est donc pas tant de revenir à un moment antérieur idéalisé du Centre qu'à parvenir à ouvrir le centre commercial sur le reste du centre-ville. Cette connaissance des enjeux du maintien des petits commerces facilite l'inscription de pratiques de consommation associées. L'idée principale est de rendre possible une vie commerciale dans le Centre, pour éviter un cercle vicieux de marginalisation commerciale de Jeanne Hachette :

« Oui, en fait on utilise vraiment les commerces de proximité et on est content qu'il y en ait. Donc notre point de vue c'est de les faire vivre. »⁶⁰

On peut alors considérer que dans le cas de ce type de consommation, le désir de consommation locale entraînerait une valeur locale qui dépasserait la valeur d'achat (à savoir le seul prix du bien) : soit consommer plus cher car consommer local. Un habitant installé de longue date utilise même l'expression de patriotisme pour parler de son mode de consommation :

« J'achète des pantalons chez Jazz mais c'est tout, et c'est vraiment pour faire plaisir, c'est un achat de pur patriotisme. »⁶¹

Des habitants plus jeunes revendiquent aussi un mode de consommation lié au Centre alors même que les occasions de consommation en dehors ne manquent pas, notamment dans le cadre des migrations pendulaires liées au travail :

« Effectivement Vanille et Chocolat, elle tient sa boutique et ça va durer tant que ça dure, mais on pourrait très bien acheter des chocolats là où je travaille : il y a Leonidas ou autres, mais là c'est des chocolats français, là c'est par militantisme »⁶²

La réflexion sur le devenir commercial du Centre doit donc prendre en compte ces spécificités de ces consommateurs locaux militants. **Il pourrait par exemple être intéressant de proposer une réflexion sur la manière dont le Centre pourrait valoriser commercialement des productions issues du territoire ivryen, et, plus largement, du sud francilien.** Ces pratiques de consommations s'intègrent dans une tendance de fond privilégiant les circuits courts. Les consommateurs ressentent de plus en plus une profonde défiance envers la qualité des produits que leur propose la grande distribution. **Cette consommation militante vis-à-vis des commerces pourrait donc utilement être superposée à des pratiques militantes liées à des enjeux gustatifs (le goût des aliments), écologiques, sociaux (rémunération des producteurs)⁶³.**

2.2.2. Les difficultés rencontrées par les commerçants

⁶⁰ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

⁶¹ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

⁶² Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

⁶³ Bénézech D, « Les ressorts de l'échange de produits alimentaires différenciés, de l'information à la confiance », dans Ameniya H. (dir.), *L'agriculture participative. Dynamiques bretonnes de la vente directe*, Presses Universitaires de Rennes, 2007, pp. 137-149.

Si la question de l'adéquation entre l'offre et la demande se pose pour les habitants et usagers du Centre, elle est également liée à la manière dont les commerçants vivent leur activité au sein de Jeanne Hachette, leurs envies comme leurs difficultés.

2.2.2.1. Une dévitalisation commerciale progressive du Centre

Les habitants surtout parmi les plus anciens mentionnent souvent l'idée qu'il y a eu un âge d'or du Centre. Ce mythe de l'âge d'or correspond à une phase optimale d'occupation des lieux par les petits commerces. La crise des commerces de proximité liée en partie au succès des centres commerciaux a alors durement affecté le centre Jeanne Hachette.

Comme l'expliquent des habitants ayant assisté au départ non remplacé de nombreux commerçants, la crise du petit commerce a progressivement et mécaniquement dévitalisé le Centre :

« Années après années, dans la mesure où chaque commerçant a acheté son fonds de commerce, il y a eu des départs en retraite et personne pour reprendre. »⁶⁴

Chez ces mêmes habitants, on observe une grande difficulté à verbaliser la dégradation du Centre :

« C'est dégradé du point de vue de la qualité des commerces, c'est un peu dommage. Mais ce n'est pas dégradé du point de vue des relations qu'on peut avoir avec les commerçants. »⁶⁵

Le premier point soulevé par ces propos est l'idée d'une dégradation de l'offre commerciale. **Les habitants ont d'une manière générale du mal à satisfaire leurs besoins extra-quotidiens au sein même du Centre.** Les habitants mentionnent souvent avec regret la faible qualité des produits proposés par les commerçants ayant une offre de type bazar. Dire que la dégradation du Centre ne concerne pas la dégradation des relations avec les commerçants vise alors à participer du maintien du Centre - au moins par le discours - comme lieu d'inscription des sociabilités locales en lien avec le commerce.

2.2.2.2. Des commerçants qui ne se projettent pas dans le Centre

La dévitalisation du Centre est partie liée aux difficultés qu'ont les commerçants à attirer les consommateurs au sein même de Jeanne Hachette. Il est difficile de dissocier dans le processus de dévitalisation du Centre les causes structurelles (déclin général des petites surfaces commerciales) des causes conjoncturelles (la dégradation du Centre en elle-même). **Les commerçants interrogés dans le cadre de l'enquête mentionnent en premier le fait que le Centre ne permet pas d'attirer efficacement les clients.**

Un commerçant évoque ainsi le fait que ses clients désertent le Centre le soir et sont régulièrement dérangés la journée par les individus fréquentant de manière stationnaire le lieu.

« Il y a les motos et l'odeur et quand le client il voit ça, il n'a pas envie de rentrer, il fait le tour, il va ailleurs. »⁶⁶

⁶⁴ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

⁶⁵ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

⁶⁶ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

Les commerçants pensent de manière générale que l'état de dégradation du Centre Jeanne Hachette rend leur commerce beaucoup moins attractif au regard des commerces de rue tels qu'ils peuvent exister dans le centre-ville d'Ivry.

Les commerçants affirment aussi être victime de multiples dégradations qui nuisent à la fois à leurs finances et à leur moral. Le chiffre d'affaires des commerçants travaillant dans le Centre serait affecté par le faible nombre de clients, mais aussi par le coût que peuvent représenter d'éventuelles dégradations. Un commerçant évoque ainsi la fracturation à répétition de la porte d'entrée du commerce permettant aux cambrioleurs d'effectuer des larcins :

« C'est un peu dur, il y a des gens qui viennent qui cassent la porte. [...] Les travaux c'est tellement cher, et nous on n'a pas d'aides du tout. »⁶⁷

Ces dégradations entretiennent une dynamique négative pour l'offre commerciale du centre. En devant financer des travaux de réparation, les commerçants ne peuvent alors se permettre d'effectuer des investissements de long terme visant à rendre plus attractif leur commerce – et leur offre commerciale plus généralement.

A ce coût financier se superpose un coût psychologique qui nuit réellement au moral des commerçants et à leur volonté de s'inscrire et de s'impliquer dans le centre dans une optique de revitalisation. **Il apparaît dès lors nécessaire que la concertation puisse offrir aux commerçants un espace d'expression bienveillant**, leur permettant de faire remonter leurs difficultés et leurs attentes et de s'inscrire dans un projet collectif de long terme.

2.2.2.3. Les obstacles sécuritaires et financiers de l'attractivité commerciale du Centre

Pour les habitants, le principal frein à la vitalité commerciale du Centre est lié à la présence d'un sentiment d'insécurité ressenti par les usagers. **Au-delà de la simple question de la viabilité économique des fonds de commerces, il faut prendre en compte les inhibitions des éventuels clients à fréquenter le Centre – surtout le soir :**

« C'est vrai qu'il faut davantage de sécurité pour attirer des commerçants. »⁶⁸

La question des dégradations, du coût à l'installation et du sentiment de sécurité sont ainsi intimement liées. Une action efficace de redynamisation du Centre devra s'attacher à prendre en compte toutes ces dimensions.

Ainsi, les habitants et les commerçants mentionnent régulièrement l'obstacle financier à l'installation de nouveaux commerçants ou du moins au maintien des commerçants en place. Les charges supportées par les commerçants sont considérées de manière unanime comme étant excessivement élevées, et donc dissuasives :

« Combien ça coûte pour un commerçant de s'installer ici ? Eh bien mes chers, la peau du cul. C'est horriblement cher. »⁶⁹

Les charges élevées sont liées en premier lieu au statut juridique du centre commercial Jeanne Hachette. Celui-ci est en effet classé établissement recevant du public (ERP) de catégorie 1 – c'est à

⁶⁷ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

⁶⁸ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

⁶⁹ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

dire la catégorie la plus contraignante au niveau des normes de sécurité. Les commerçants doivent alors supporter des frais très importants pour assurer les exigences de sécurité liées à ce statut juridique⁷⁰.

2.2.3. Des pôles fonctionnels peu visibles : bureaux, culture et santé

2.2.3.1. Un pôle culturel peu fréquenté

Le Centre n'est pas dépourvu en équipements socioculturels – Biennale des poètes, Espace Gérard Philipe, Forum social ivryen – mais ceux-ci se révèlent, selon les enquêtés, sous-utilisés au regard de leur capacité d'accueil. Or, les habitants du Centre revendiquent généralement des pratiques culturelles régulières et éclectiques.

Selon les habitants, le centre Gérard Philipe ne participe que peu à la redynamisation du centre Jeanne Hachette. Les publics concernés sont souvent les scolaires et les retraités, qui fréquentent le lieu en journée et non le soir. La faible visibilité des équipements culturels au sein même du centre se double de l'invisibilité des ateliers d'artistes au sein du centre Jeanne Hachette. Les quelques ateliers intégrés au Centre ne sont pas considérés comme étant ouverts sur celui-ci. Un membre organisateur du festival « La tête dans les étoiles » mentionne ainsi le fait qu'il n'a pas eu l'occasion, en deux semaines, de croiser les artistes en résidence dans le centre :

« Au-dessus il y a un artiste soi-disant en résidence, c'est bien gentil mais il est jamais là. Je ne sais pas où il réside en tout cas pas dans son local. »⁷¹

Majoritairement enthousiastes vis-à-vis de la politique culturelle volontariste de la mairie d'Ivry, les habitants sont donc par principe assez réceptifs à l'idée suggérée par Serge Renaudie de faire du Centre Jeanne Hachette un centre davantage porté sur l'offre culturelle :

« En faire un centre culturel, ce serait génial comme le 104 à La Villette. S'ils arrivent à faire un truc comme ça, il n'y a rien de mieux. »⁷²

Les habitants ont cependant conscience de l'écart qu'il peut exister entre le devenir souhaité pour le Centre et les conditions de réussite d'un nouveau projet, à la fois sur le plan de l'offre culturelle et sur le financement du projet. **De nombreux habitants mentionnent ainsi la saturation de l'offre culturelle à Ivry-sur-Seine.** Selon les habitants, les équipements culturels déjà en place et généralement situés à proximité du centre Jeanne Hachette suffisent à répondre à leurs besoins :

« Je sais que le directeur de la galerie, il voudrait faire un lieu culturel. En fait, la Mairie, elle ne peut pas se permettre. Ils financent déjà pleins de trucs. Il y a les Œillets, il va y avoir deux théâtres. »⁷³

⁷⁰ Les ERP doivent être construits de manière à faciliter l'évacuation du public en cas d'incendie, les ERP. Les ERP doivent être dotés de dispositifs d'alarme et d'avertissement, d'un service de surveillance et de moyens de secours contre l'incendie. Ces obligations sont adaptées en fonction de la catégorie à laquelle ils appartiennent. Ces établissements font l'objet de visites périodiques de contrôle, avant l'ouverture et pendant l'exploitation, par la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité. Lorsque les établissements exploités ne respectent pas les diverses règles relatives à la sécurité, le maire ou le représentant de l'Etat dans le département, peut ordonner leur fermeture. La décision est prise par arrêté, après avis de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité.

⁷¹ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

⁷² Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

⁷³ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

Cette remise en question de la pertinence de l'idée de faire un centre culturel s'inscrit aussi dans la **connaissance des difficultés financières structurelles affectant les collectivités locales, et une critique de l'inefficacité des structures culturelles existantes**. Les habitants ont conscience que ce type d'équipement est souvent quasi-exclusivement porté par des financements publics et que ceux-ci viennent à manquer :

« Je sais que [Serge] Renaudie à quelques idées mais pas tant que ça non plus. Il propose pas mal d'espaces culturels mais encore faut-il qu'ils soient fréquentés. Si c'est comme l'espace Gérard Philipe je trouve que c'est coûteux pour la ville dans un contexte où il faut serrer les boulons. »⁷⁴

Le bien-fondé de cette vision doit aussi être relativisée, de par la sous-utilisation des équipements culturels au regard de leur capacité d'accueil.

2.2.3.2. Le pôle Santé sur le déclin

Notre enquête montre qu'il serait erroné de croire que le centre Jeanne Hachette se structurerait quasi-exclusivement autour de sa fonction commerciale, ou bien de son offre culturelle. Les habitants affirment que la présence des médecins et d'autres professions médicales est un élément structurant dans l'attractivité du Centre :

« Il y a deux types de pôle médicaux, des médecins, dentistes, avec des cabinets. Et l'autre pôle c'est un pôle kinésithérapie, ils sont au premier étage, il n'y a pas d'ascenseur. »⁷⁵

Cette attractivité médicale du Centre est souvent considérée avec regret comme étant en déclin. Les patients auraient tendance à ne pas bénéficier de soins dans la mesure où l'ambiance du Centre et le sentiment d'insécurité associé ne semblent pas propice au sentiment de confiance et de bien-être nécessaire à la pratique d'actes médicaux. Une enquêtée travaillant dans un cabinet médical du centre mentionne la difficulté d'attirer des patients dans ces conditions :

« Oui, si vous voulez les patients qui viennent, ils ont peur, ils viennent par là. »⁷⁶

La dévitalisation du pôle médical serait aussi liée à la politique d'acquisition des locaux disponibles par la mairie. Si les habitants ne considèrent pas que cette politique soit illégitime lorsqu'elle concerne des locaux qui seraient restés vacants, **ils sont prompts à dénoncer l'affaiblissement de l'offre de santé qui correspond selon eux à un affaiblissement direct de leur niveau de vie.**

« Les médecins de centre... Il y en a plus, enfin si le rhumatologue et le dentiste. Il y en avait au rez-de-chaussée. Mais si chez bien compris ils ont été plus ou moins expropriés, c'était toujours dans l'optique de faire un centre administratif. »⁷⁷

Le départ des professions médicales est effet assimilé à la perte d'un service de proximité alors même que les publics et patients potentiels ont besoin de ces services. L'expression « désert médical urbain » est en ce sens symptomatique de ces appréhensions :

« Ivry va devenir bientôt un désert médical, je trouve ça triste, objectivement, c'est dommage. »⁷⁸

⁷⁴ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

⁷⁵ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

⁷⁶ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

⁷⁷ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

⁷⁸ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

La question médicale est un élément fédérateur de la contestation de l'action municipale sur le Centre :

« Je suis venu aux réunions l'année dernière, une première il y avait du monde, puis de moins en moins. [...] Pour savoir les projets, l'histoire des médecins, ils étaient là, à l'époque ils pensaient qu'ils allaient être virés. »⁷⁹

« On a fait des pétitions (pour garder les médecins), mais je ne pense pas que cela ait marché, ils ont peut-être pas su quoi faire de ces locaux. »⁸⁰

Nous pensons dès lors que la municipalité, dans le cadre de la démarche de concertation, **gagnerait à apporter des garanties aux habitants sur ces questions.**

2.2.3.3. Des bureaux fermés sur le Centre

La question des bureaux présents dans le Centre fait souvent figure de point aveugle dans les discours des habitants. Cette invisibilité discursive est directement liée à une invisibilité de ce pôle fonctionnel au sein du Centre. Les habitants ont conscience que des locaux sont affectés à la fonction de bureau au sein du Centre et que ces fonctions se portent assez bien :

« C'est sûr que comparé au projet Renaudie, les habitants sont restés, les bureaux sont restés mais la partie commerce s'est fortement dégradée. »⁸¹

Si les habitants ne valorisent pas outre mesure le dynamisme des bureaux au sein du Centre, c'est avant tout parce que les travailleurs semblent tourner le dos au Centre : **les individus travaillant dans le Centre semblent éviter le contact avec l'intérieur de Jeanne Hachette.** Typiquement, les bureaux ont tendance à valoriser les accès qu'ils peuvent avoir directement avec la rue comme dans le cas des locaux de l'union nationale des syndicats autonomes (UNSA).

« Les bâtiments ont été rachetés par un syndicat des enseignants qui gère des activités syndicales, mais il y a plus de passage permanent, ce sont des bureaux, ils ont même abandonné l'idée d'accéder par le Centre pour accéder à leurs bureaux. Ils ont comme nous un accès direct à la rue, qui est plus simple à trouver. »⁸²

Les bureaux ne participent donc que peu au dynamisme du centre Jeanne Hachette, et les habitants sont même critiques de la capacité des individus qui y travaillent à profiter des atouts de l'architecture Renaudie. Les bureaux ne se saisiraient pas des opportunités offertes par l'architecture valorisant les terrasses pour améliorer le cadre de travail :

« Je ne suis pas sûr que ce soit le fait qu'il y ait des terrasses que ça fasse du lien. Les plus grosses terrasses sont dans les bureaux et il n'y a pas de liens »⁸³

Il semble alors qu'il y ait un enjeu fort relatif à l'intégration des espaces de bureaux au sein du Centre. S'il est important d'ouvrir le Centre vers l'extérieur, il est aussi important d'ouvrir les activités présentes au sein du centre au Centre Jeanne Hachette lui-même, qui favorisent le flux de personnes, même après 18h.

⁷⁹ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

⁸⁰ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

⁸¹ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

⁸² Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

⁸³ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

2.3. Rendre la gouvernance plus transparente pour mieux impliquer les parties prenantes

Au-delà des problématiques de sécurité et de circulation, que nous pourrions qualifier de « problèmes consensuels » tant leur identification est ancienne et partagée par les parties prenantes, notre enquête a permis de faire émerger des points de tension forts au sein du Centre. Ces questionnements sont profonds, et passent souvent par des non-dits tant les sujets qu'ils abordent peuvent être personnels, notamment parce qu'ils touchent à l'argent.

Ces points de tension relèvent de différentes logiques : le prix très élevé des charges qui pèse sur les propriétaires de logement et de commerces, la complexité et l'opacité qui recouvrent la gouvernance du Centre, et enfin la difficulté pour les habitants et usagers d'interpréter la volonté de la Mairie vis-à-vis de Jeanne Hachette.

2.3.1. Les charges, une revendication croissante

Selon les propres mots du Conseil municipal, « le tènement immobilier Jeanne Hachette-Marat-Voltaire est un assemblage d'entités juridiques sous forme de division en volumes et de copropriétés [dont] les modalités de gestion sont définies dans des règlements de copropriété en date du 23 juillet 1971, modifiés 15 fois entre 1973 et 1996 »⁸⁴.

Ces règlements⁸⁵ sont venus préciser le rôle des différentes parties prenantes : en ce qui concerne la municipalité, ses obligations comprennent les travaux d'entretien ou de réparation courante des passages publics. Si la Mairie assure ces tâches, elle va même parfois au-delà, « des pratiques [s'étant] instaurées au fil des années, sans qu'un partage clair et précis des tâches incombant à chacun puisse être établi »⁸⁶. C'est en ce sens que les réflexions initiées à partir des années 2010 visent à clarifier une situation rendue, pour beaucoup, illisible⁸⁷.

2.3.1.1. Les coûts, source d'incompréhension pour les habitants

La quasi-totalité des habitants a mentionné la question des charges comme étant une question problématique, à la fois par leur montant très élevé et par la difficulté à saisir leur justification :

*« Je vais parler d'un point de vue de propriétaires, on fait partie d'un complexe de quatre syndicats. Il y a des frais, il y a des charges, on ne sait pas pourquoi on paye des choses alors que ça devrait être la mairie, on ne comprend pas pourquoi mais c'est comme ça. »*⁸⁸

*« Il faut vraiment avoir la niaque pour vivre ici, on paie des charges qui sont excessivement élevées. Les gens qui ont acheté sur plans, ils disent que les charges ont augmenté de manière exponentielle. Les gars étaient nés ici, ils avaient tous leurs souvenirs mais il y a tellement de laisser-aller que ça incite pas, ils pourraient louer facilement. »*⁸⁹

⁸⁴ Ville d'Ivry, *Compte-rendu de la séance du conseil municipal du 22 septembre 2011*.

⁸⁵ Et notamment le *Protocole formant cahier des charges des servitudes relatives au passage public de l'ensemble immobilier Jeanne Hachette*, signé le 25 mars 1982.

⁸⁶ Ville d'Ivry, *Compte-rendu de la séance du conseil municipal du 22 septembre 2011*.

⁸⁷ « La restructuration du Centre Jeanne Hachette en cours d'élaboration permettra de redéfinir les tâches de chacun après délimitation et redéfinition de l'ensemble des passages dits publics, par rapport aux parties communes des copropriétés ». Ville d'Ivry, *Compte-rendu de la séance du conseil municipal du 22 septembre 2011*.

⁸⁸ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

⁸⁹ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

La complexité apportée par la multiplicité des syndics de copropriété, ainsi que par la difficulté à appréhender ce qui relève de la voie publique ou privée, donne ainsi aux habitants **un sentiment d'absence de prise sur cette question, doublée d'une absence de pédagogie de la part des responsables**. L'impression générale est ainsi celle d'une mauvaise gestion :

« Mais c'est vrai que c'est tellement compliqué que tout le monde fait ce qu'il veut. Comment quelqu'un peut-il faire les comptes ? »⁹⁰

« Ce que j'ai entendu des autres propriétaires, c'est la Mairie qui a proposé l'avant-dernier syndic - qui a fait tout et n'importe en termes de gestion économique. »⁹¹

« On ne maîtrise pas vraiment les situations, ils ont un art consommé – je me permets un petit mot méchant à l'endroit des syndics – ils vivent de ça, on ne peut pas leur reprocher, tout le monde le sait. On s'est fâché avec le précédent, on fait même un procès contre lui, il a fait 800 000 € de dettes qu'on a payées et sur lesquelles il n'a pas donné d'explication. »⁹²

L'enquête que nous avons menée met clairement en avant plusieurs problématiques, qu'il conviendra d'éclaircir – **la première d'entre elles étant le poids très élevé du chauffage** dans les budgets :

« Nos charges, un tiers c'est du chauffage. 1/3 va au principal, 2/3 va à l'habitation. »⁹³

« C'est une catastrophe, on paye des charges... Il y en a qui passent l'hiver les fenêtres ouvertes, ils chauffent trop. »⁹⁴

« On a eu un ravalement il y a trois ans et on n'a pas obligé tout le monde à faire le double vitrage, voire le triple vitrage. Tous ceux qui l'ont fait ça change tout, on chauffe moins, mais ceux qui ne l'ont pas fait, ils chauffent et c'est tout le monde qui paye. »⁹⁵

La question des charges interroge également la notion de solidarité, dont nous avons vu qu'elle constituait un des principes fondamentaux de la vie dans le Centre :

« Au niveau de la gestion, vivre ici c'est très compliqué, les charges, quand Carrefour ne paye pas ses charges ça a des répercussions directes sur nous, ça a des répercussions humaines. »⁹⁶

« Je viens de payer de payer les charges du 2^e trimestre, j'ai payé 1400 euros pour le deuxième trimestre. Les charges sont très élevées. Il y a toujours des travaux à faire, les terrasses doivent être souvent refaites. Donc c'est bien que la Mairie nous paie les charges des locaux qu'elle occupe, mais en même temps, avec nos impôts on paie les charges d'un espace qui ne rapporte pas. »⁹⁷

Pour les habitants, il paraît dès lors difficilement acceptable de supporter les coûts engendrés par le gardiennage et le chauffage de locaux qui restent vacants. La gestion du Centre semble ainsi être un sujet réel – porteur d'enjeux importants tels que la solidarité entre habitants et commerçants, entre

⁹⁰ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

⁹¹ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

⁹² Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

⁹³ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

⁹⁴ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

⁹⁵ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

⁹⁶ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

⁹⁷ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

usagers du Centre et la Mairie, mais aussi la possibilité pour de nouvelles activités de s'installer dans le Centre.

2.3.1.2. Les charges : un obstacle réel à la diversification des populations et des commerces

Outre la complexité du mode de gestion qui rend difficile la compréhension de l'utilisation des charges, **celles-ci sont unanimement considérées par les habitants et les commerçants comme étant très élevées**. Ce coût serait dû à la catégorisation du Centre Jeanne Hachette en établissement recevant du public de niveau de niveau 1, impliquant des normes très complexes concernant des équipements matériels de sécurité et une présence humaine permanente par un gardien :

*« C'est un casse-tête, et puis les charges, je pense qu'elles sont encore plus élevées pour les commerces. La partie Jeanne Hachette est soumise à la réglementation incendie, la partie Marat ne l'est pas. Il ne doit pas y avoir les mêmes coûts parce qu'il doit y avoir un gardien. Ça engendre de nombreux frais et ça freine les commerçants à s'implanter parce qu'à la base les charges sont énormes ».*⁹⁸

Cette présence humaine est assurée par un gardien, ce qui induit un certain mélange des genres entre, d'un côté, le gardiennage, et de l'autre, la sécurité incendie. **Les conséquences financières de cette catégorisation administrative rendent l'implantation commerciale très difficile**. Les charges et leur montant contribuent à la l'élaboration d'un discours sur le refus de certains commerçants de payer leurs termes :

*« C'est des commerces qui vendent ce qu'ils n'arrivent pas à écouler sur les marchés. Il y a un commerçant qui ne paye pas ses charges, qui fait de la résistance. »*⁹⁹

Même si il est difficile de savoir dans quelle mesure ces discours correspondent à des pratiques réelles, ils indiquent tout de même le fait que **pour les habitants, la question des conditions financières d'installation d'un commerce est de premier ordre** :

*« Le propriétaire de la librairie est parti à Charenton à cause des charges. Ça commencé au moment où il y a le projet Ivry Grand Ciel (Ivry Port). Ils ont fait des conditions très attractives pour que les commerçants s'installent là-bas. Il y en a qui font de la résistance comme le pharmacien. »*¹⁰⁰

Certains commerces sectoriels – comme les officines – subissent le coût des charges mais, **parce qu'ils bénéficient d'une clientèle fidèle et régulière, supporter les charges est plus simple que d'envisager un départ** ; la question se posera alors au moment du départ en retraite du pharmacien. Le coût des charges est donc un élément primordial dans la compréhension des mécanismes permettant de renouveler l'offre commerciale du centre.

2.3.1.3. La place du gardiennage au cœur de la sécurité : une efficacité questionnée

Le paiement de la société de gardiennage représente un poids très important dans le budget de la copropriété. Cette question est souvent envisagée avec méfiance par les habitants qui ont tendance à y voir des connivences entre cette société et le syndic de copropriété :

⁹⁸ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

⁹⁹ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

¹⁰⁰ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

« On paye un syndic, on lui fait confiance pour que les comptes soit gérés au mieux et a priori c'est mieux que l'ancien syndic mais il y a du flou, beaucoup de flou, au niveau des gardiens, il y a des magouilles. »¹⁰¹

Etant donné **l'ambiguïté du statut juridique de la promenade principale, relevant possiblement de l'espace public**, les habitants évoquent parfois le fait que le financement des équipements de sécurité devrait incomber aux pouvoirs publics :

« Déjà le gardien ça coûte une fortune ; donc j'ai bien conscience qu'il faudrait voir ça avec la Ville parce que la rampe c'est une rue. Donc d'un autre côté, s'il y a des activités, ça fait participer plus de monde. »¹⁰²

Ces questionnements se font d'autant plus appuyés que **la présence en continu d'un gardien ne semble pas contribuer à l'amélioration de la qualité de vie au sein de Jeanne Hachette**. Le gardien - présent sur les thématiques liées à la sécurité incendie- paraît défaillant lorsqu'il s'agit de maintenir l'ordre dans le centre. A ce titre les habitants mentionnent le fait que des cyclomoteurs traversent le Centre, au mépris des arrêtés municipaux en vigueur :

« Le fils [le gardien], c'est pareil, il fait un peu peur, si il n'était pas là, on voit bien que ça pourrait donner avec les vélos, les mobylettes. »¹⁰³

Cette présence, même défaillante, s'avère pourtant rassurante pour les habitants. Le gardien saurait être en mesure de garder un peu le contrôle sur les usages du Centre et de fait de limiter les dégradations et le sentiment d'insécurité.

¹⁰¹ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

¹⁰² Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

¹⁰³ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

Encadré 6 : Le point de vue des jeunes (et moins jeunes) « squattant » le Centre

Plusieurs groupes d'individus s'emparent du Centre la nuit. Certains s'alcoolisent, d'autres vendent de la drogue. Les dealers pour la plupart ne sont issus d'Ivry.

Les jeunes occupant le centre pour vendre des drogues ne viennent pas pour la plupart d'Ivry. Comme les habitants, les dealers jugent que l'état du Centre est en voie d'amélioration - l'éclairage est par exemple jugé satisfaisant. Sans surprise, au contraire des habitants, ils jugent que la police est bien trop présente dans le Centre et qu'ils sont victime d'un véritable harcèlement policier.

Les dealers occupent le Centre la nuit mais ils ne sont pas seuls. Ils partagent le Centre avec les sans domiciles fixes et les individus alcoolisés. Forts de cette conscience sociale, ils imaginent volontiers certains locaux du Centre se transformer en centre d'hébergement d'urgence pour ces populations.

Concernant le rejet dont ils font l'objet par les habitants, les commerçants et les pouvoirs publics, selon eux, la seule chose qui pourrait les inciter à ne plus fréquenter les lieux serait une présence permanente de la police : « Si on nous vire un soir, le lendemain on reviendra. »

Enfin pour les dealers, ce n'est pas vers eux que l'enquêteur doit aller, mais vers les commerçants qui sont en prise directe avec le Centre. Ces jeunes occupent Jeanne Hachette quotidiennement mais étant régulièrement remplacés par d'autres groupes de jeunes, ils ne se pensent pas comme des « résidents » du Centre.

Ces propos sur le rôle du gardien montre bien la difficulté qu'ont les habitants à ne pas **penser les relations avec les jeunes et moins jeunes occupant le Centre autrement que sous l'angle du rapport de force**. Cette volonté d'imposer un rapport de force se retrouve aussi chez certains commerçants :

« On m'a dit 'tu viens ici, tu joues le chef'. Mais j'arrivais à faire le mac. »¹⁰⁴

La concertation doit donc s'attacher à questionner le rôle, les capacités d'action et d'intervention du gardien. Elle devra proposer un format permettant de penser l'interaction avec les groupes statiques du centre autrement que sous l'angle du conflit. Cette focalisation induit en effet une réflexion qui s'inscrit de fait dans une logique sécuritaire ce qui est peu propice à l'imagination des nouveaux usages potentiels des lieux.

2.3.2. Prises de décision et pouvoir d'agir des habitants : un fonctionnement peu incitatif

2.3.2.1. Les syndicats de copropriété : un mode de fonctionnement du Centre très complexe

La partie Jeanne Hachette des Etoiles est structurée en trois syndicats de copropriétaires. **Il existe un syndicat logement, un syndicat commerce et un syndicat principal (qui vient structurer les deux premiers).** Si la municipalité est clairement en minorité sur le syndicat logement, sa stratégie d'acquisition foncière et l'occupation de certains locaux par des services liées à la ville lui donnent un poids conséquent dans le syndicat commerce et donc selon un calcul au *prorata*, un poids important dans le syndicat principal :

« Mais il y a aussi les HLM qui ne sont pas là en tant que logements mais qui ont des bureaux ici dans le centre. Donc eux-aussi ont une partie importante qui dépasse 15%. Le

¹⁰⁴ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

président des HLM d'Ivry c'est le maire d'Ivry. Entre ces gens-là et la municipalité, tout se passe plutôt bien. »¹⁰⁵

Cette forte occupation a pour conséquence le fait que ce soit la Ville qui paye, en valeur absolue, le plus de charges. En retour, la Ville dispose d'un pouvoir de vote très important. Ce pouvoir peut donner l'impression à certains habitants d'être dépossédés de leur capacité d'agir sur le Centre, d'où l'importance de la prise en compte de la diversité des points de vue dans le cadre d'un dialogue constructif entre habitants, commerçants et pouvoirs publics :

« La Mairie a plus qu'un tiers de la copropriété, donc les autres ont à peine besoin de voter. Comme je vous disais, je peux être critique mais je peux être positif, parfois autour de ces choses, la Mairie a choisi de ne pas imposer un diktat mais de se prononcer en fonction de la majorité qui se dégage. »¹⁰⁶

Ainsi sur les sujets les plus consensuels, les habitants ont la possibilité de faire valoir leurs positions.

2.3.2.2. Des possibilités inégales de s'impliquer dans les syndics

La parole des habitants est entendue au-delà de la simple prise en compte de leurs voix au *prorata* de leur quota de propriété. **Pour pouvoir dialoguer avec les parties prenantes au sein de ces instances de gouvernance, les habitants doivent s'insérer au sein des syndics** que ce soit sous la forme d'une délégation syndicale ou d'une simple participation. Cependant, l'une des difficultés pour les habitants souhaitant s'engager est de disposer du temps requis. S'inscrire dans les instances décisionnaires implique alors un rapport très décomplexé au temps libre, ce qui est surtout le privilège des retraités :

« Tant que j'étais en activité, je faisais vivre mes enfants, je n'avais pas l'occasion de bien rentrer la dedans. »¹⁰⁷

Ainsi les habitants impliqués ne peuvent prétendre à être représentatifs de l'ensemble des habitants du centre. La démarche de concertation doit donc s'attacher à mettre en valeur les habitants n'ayant pas le loisir de proposer leurs points de vue dans un cadre classique de copropriété.

2.3.2.3. Une sensation de déficit de légitimité des habitants

Les freins à l'engagement dans les instances décisionnelles de la vie de Jeanne Hachette ne sont pas que liées au temps. Puisque la démarche de concertation s'attache à susciter et recueillir la parole des habitants et des usagers du Centre, les habitants, pour prendre la parole, doivent se sentir légitimes à le faire. L'enquête montre de ce point de vue que la plupart sont plutôt déconcertés lorsqu'on leur demande d'envisager des perspectives d'évolution du centre.

Les différents enquêtés ont souvent du mal à envisager l'idée que les services municipaux, revendiquant une expertise technique, puissent avoir besoin de leur expertise d'usage. L'inhibition à s'exprimer est alors liée à la perception de soi comme n'étant pas compétent pour parler de ces sujets :

« Mais nous, on n'est pas forcément compétent. »¹⁰⁸

¹⁰⁵ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

¹⁰⁶ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

¹⁰⁷ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

¹⁰⁸ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

« Moi je n'ai pas de solution, je ne suis pas urbaniste, architecte, sociologue, je suis utilisateur. »¹⁰⁹

Au-delà du sentiment de légitimité nécessaire pour s'exprimer, les habitants pensent aussi ne pas avoir de propositions neuves pour revitaliser le Centre :

« Il faut des propositions, parce que moi je manque d'idées sur ce que pourrait devenir le Centre. Des propositions, des idées sur lesquelles on peut éventuellement rebondir parce qu'une idée peut en amener une autre. »¹¹⁰

La concertation doit s'attacher à mettre en valeur l'expertise d'usage pour désinhiber les habitants et contribuer à susciter des propositions neuves. **L'enjeu est alors de proposer un format permettant l'expression libre sans hiérarchie de valeurs entre les propos tenus par « des sachants » et des « non-sachants », et l'émergence de la créativité des habitants.** Le format devra aussi s'attacher à stimuler la créativité des diverses parties prenantes afin de dépasser les propositions creuses ou strictement incantatoires.

2.3.3. Une stratégie municipale peu lisible, mais des signes de reconnaissance

Un troisième enjeu fort du Centre Jeanne Hachette est très vraisemblablement lié à **la constitution d'un espace de confiance entre les différentes parties prenantes**. Sur ce point, si nombre d'habitants d'Ivry valorisent la qualité et la quantité de l'offre culturelle et commerciale présente sur le territoire communal, **le Centre Jeanne Hachette cristallise le questionnement des habitants : que souhaite en faire la Mairie ?**

2.3.3.1. Une absence de vision sur la stratégie de la municipalité

Très nettement, **la stratégie d'acquisitions de locaux dans le Centre par la Mairie semble ne pas être claire pour les habitants, commerçants et usagers du Centre**, et ce d'autant plus que différents projets ont été lancés puis arrêtés depuis les années 2000.

Ainsi, le projet de restructuration commerciale du Centre a conduit la municipalité à acquérir plusieurs lots, en complément de ceux qu'elle possédait déjà (galerie Fernand Léger, maison des syndicats – bourse du travail). Malgré son arrêt, le lancement d'un nouveau projet municipal en 2010, cette fois-ci orienté autour de la création d'un centre administratif, a révélé la nécessité de regrouper le maximum de services – la Mairie poursuivant dès lors sa politique de rachat de biens¹¹¹.

Néanmoins le nouveau blocage rencontré par ce projet semble accentuer, chez les habitants et commerçants, **l'impression d'une stratégie floue, qui n'affiche pas ses objectifs¹¹² – tout en faisant**

¹⁰⁹ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

¹¹⁰ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

¹¹¹ « L'acquisition amiable » de lots étant encore à l'ordre du jour de conseils municipaux récents – tel que celui du 25 septembre 2014.

¹¹² Daniel Mayet, alors adjoint au maire chargé de l'urbanisme, reconnaissait en 2002 ne pas avoir de projet précis en tête : « en achetant ces murs, nous bloquons les projets qui ne correspondent pas à l'attente de nos concitoyens. Quand ils auront décidé de ce qu'ils veulent faire de Jeanne Hachette, nous pourrons agir immédiatement ». Le Parisien, « L'avenir du Centre Jeanne Hachette en question », Edition du 23 mars 2002.

peser sur les habitants les conséquences de cette stratégie (désertification du Centre, impression de déshérence, squat, élévation des frais liés au gardiennage)¹¹³ :

« Le problème, c'est que un coup on remplit avec ça puis on remplit avec ça. Le problème c'est que ça finit par être définitif et c'est finalement des locaux qui coûtent cher (électricité, gardiennage, chauffage) mais il faut donner ces murs – pour ne pas tout donner à la mairie qui ne peut pas tout payer. »¹¹⁴

« Je ne sais pas pourquoi la Mairie a changé d'avis : on a fait des pétitions, mais je ne pense pas que cela ait marché, ils ont peut-être pas su quoi faire de ces locaux. »¹¹⁵

Le sentiment, globalement partagé par les enquêtés, **d'une vision court-termiste de l'avenir du Centre Jeanne Hachette, aux conséquences onéreuses**, a petit-à-petit cristallisé le mode de dialogue entre une partie des habitants et la municipalité autour de la contestation (pétitions, articles en ligne, etc.), bien plus que de la coopération. **L'enjeu est clairement, pour la réussite d'une démarche de concertation, d'arriver à recréer un climat de confiance.**

2.3.3.2. Un sentiment d'abandon de la part des commerçants

Si nous n'avons rencontré qu'une petite partie de l'ensemble des commerçants du Centre, le sentiment qui ressort de l'enquête est celui d'une forme d'abandon de la part de la Mairie, qui ne chercherait plus à réactiver la « fibre commerciale » du Centre.

L'impression de ne pas être soutenu se révèle ainsi d'abord dans les épreuves que peuvent traverser les commerçants, notamment vis-à-vis des questions de sécurité évoquées plus haut :

« La Mairie elle ne bouge pas. Nous, quand on nous casse la vitre, la Mairie ne vient pas. »¹¹⁶

Le sentiment d'abandon ressenti par les propriétaires des espaces qui ne relèvent pas du logement est également réactualisé par l'investissement de la municipalité dans le projet Ivry Confluences – certains parlant de « *spoliation des commerces et activités d'une partie du Centre par la Mairie d'Ivry, qui laisse les locaux vides pendant des années après les avoirs acquis* »¹¹⁷.

Le principal reproche adressé à la logique de préemption des locaux par la Mairie est également de proposer des prix trop faibles par rapport au marché, « conduisant à la dégradation de la commercialité du Centre Jeanne Hachette [...] par défaut de surveillance, d'entretien, de projet réel et concret destiné à relancer l'activité commerciale du Centre, par fermetures d'accès et préemptions de locaux au profit de la Mairie »¹¹⁸.

2.3.3.3. Un climat désormais plus propice à la concertation

¹¹³ Entretiens avec des habitants et commerçants du Centre Jeanne Hachette, mars-avril 2016.

¹¹⁴ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

¹¹⁵ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

¹¹⁶ Entretien avec un commerçant, avril 2016.

¹¹⁷ Collectif Ivry sans toi(t), « Shérif fais-moi peur », article paru sur le blog le 3 février 2014.

¹¹⁸ Selon le collectif, « la municipalité a proposé des prix de rachat de 450€ le m², là où à l'extérieur immédiat du Centre, le prix au m² atteint plus de 3 500€ le m² (métro, proximité de Paris) ». Collectif Ivry sans toi(t), « Shérif fais-moi peur », article paru sur le blog le 3 février 2014. En 2012, la Mairie a acquis le local de la SCI du 2 promenade Gérard Philipe, un local de 203 m², au tarif de 390 000€ – soit un prix moyen de 1 921€ le m². Mairie d'Ivry, *Compte-rendu de la séance du conseil municipal du 22 novembre 2012*.

Si l'action municipale envers le Centre Jeanne Hachette reste globalement floue pour les habitants, commerçants et usagers du Centre, le climat semble avoir évolué, **les enquêtés mettant en avant l'image positive de certains nouveaux élus, qui seraient porteurs d'une « bonne volonté » tranchant avec les gestions antérieures.**

Le lancement d'une nouvelle démarche de concertation, afin de dépasser les antagonismes cristallisés dans les années 2000 autour de la démarche de concertation avortée et des projets municipaux non réalisés, a les faveurs des habitants – qui peuvent néanmoins souligner **la difficulté d'être impliqué à long-terme dans une démarche participative :**

« On est entendu mais au bout de 15 ans. C'est-à-dire qu'on a eu des résultats mais ça veut dire que pendant 5 ans, 10 ans... Oui, il y a des trucs qui ont été fait mais c'est très lourd d'être citoyen participatif. »¹¹⁹

D'une manière générale, l'enquête a révélé **une forte satisfaction des habitants du Centre vis-à-vis de l'offre globale de la Ville sur le territoire communal, qui tranche avec la perception du traitement réservé au Centre :**

« Si je dois parler de la mairie en tant qu'acteur de la ville, ils font pas mal de choses. C'est une ville très culturelle, très associative, il y a beaucoup de sports, des possibilités pour les activités. »¹²⁰

« C'est ça qui est terrible, il y a des trucs formidables dans cette ville. [...] Tout se passe bien, il n'y a que ce Centre qui est un cauchemar, qui est devenu un cauchemar. »¹²¹

« Il se passe plein de trucs à Ivry mais visiblement le centre-ville n'est plus la priorité de la municipalité. »¹²²

In fine, l'appel à une plus grande concertation a fait son chemin – y compris par l'intermédiaire de la presse¹²³. **L'organisation d'événements tels que le festival « La tête dans les étoiles », en avril 2016, est également très valorisée par les habitants et usagers du Centre :** si la fréquentation ne semble pas avoir été exceptionnelle, elle permet d'animer le Centre et, ce faisant, d'apporter une image positive des lieux.

¹¹⁹ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

¹²⁰ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

¹²¹ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

¹²² Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

¹²³ « A Ivry l'œuvre de l'architecte Renaudie n'a pas tenu ses promesses », *Le Parisien*, édition du 14 février 2013.

3. Propositions pour l'action

Notre travail d'enquête a permis de poser un diagnostic précis qui respecte la diversité des points de vue. L'enquête permet d'identifier une volonté forte de la part des habitants, des commerçants et des pouvoirs publics de créer du dialogue et tirer les enseignements des expériences précédentes.

3.1. Concrétiser la concertation : des enseignements aux propositions

Pour aller plus loin, **le collectif doit encore se structurer davantage afin qu'il apparaisse comme un interlocuteur légitime à porter la voix des habitants**. Ce groupe pourra alors rencontrer un interlocuteur : la Mairie, doit donc donner des gages de sa bonne volonté à écouter ce collectif et à intégrer ses attentes. Pour l'instant, les propositions des habitants concernant le devenir de Jeanne Hachette sont loin d'être homogènes ; le collectif a donc un rôle à jouer dans la convergence des points de vue au sein même du groupe des habitants. **Une première proposition consiste donc en la structuration de ce collectif, son ouverture et une réelle communication, inclusive, sur son existence et son rôle**. Nous récapitulons ci-après l'ensemble des enseignements majeurs de notre travail.

3.1.1. Récapitulatif des enseignements de l'enquête et des propositions

Cette partie propose de récapituler les principaux enseignements de l'étude, afin d'offrir une plus grande visibilité sur les constats et les propositions d'amélioration et d'action.

Un premier enseignement porte sur la force du lien existant entre les habitants et le Centre. Les habitants sont très attachés à la spécificité de l'architecture du Centre, mais également à ses caractéristiques urbaines : Jeanne Hachette est certes un lieu centralisant des services de proximité comme des commerces ou des médecins, mais c'est surtout, pour les habitants, le cœur de la ville d'Ivry :

- la justification première de l'attachement aux lieux correspond à son inscription dans la structure métropolitaine d'Île-de-France, même si les habitants ont tendance à relativiser cette polarisation parisienne dans le domaine des loisirs au profit d'une inscription locale ; l'espace de centre-ville qu'est Jeanne Hachette est aussi perçu comme une forme de « village ». Il est renforcé par l'inscription forte des habitants dans le tissu associatif ivryen, considéré comme étant très dense et très intégrateur ;
- l'appropriation familiale des lieux est également soulignée par les habitants. Le Centre est vu comme un espace agréable et valorisant socialement, propice à l'épanouissement des enfants et des liens familiaux ;
- les solidarités de quartiers s'expriment dans l'aspect ludique voire pittoresque de l'entretien des espaces, mais aussi dans la gestion collective des difficultés qui peuvent traverser le Centre. Les solidarités de quartier se retrouvent aussi dans le cadre d'une appropriation collective des espaces communs du Centre, à travers des initiatives culturelles, citoyennes et écologiques ;

Les habitants du centre Jeanne Hachette – et plus généralement ceux des Etoiles – mettent spontanément en avant l'idée que leur quartier est le support de nombreuses interactions sociales.

Chez les nouveaux habitants, l'appropriation très rapide d'une culture architecturale va de pair avec l'adoption d'une posture plus militante sur la défense de ses principes. Cette appartenance forte est constitutive d'une réelle identité, propre à Jeanne Hachette, mais qu'il faut nuancer :

- un clivage symbolique apparaît entre l'appartement et le Centre ; on note un déplacement des représentations associées à l'espace au sein du Centre, alors que dans le cadre du projet de Jean Renaudie, la « bulle », c'est-à-dire l'espace où les habitants se sentent bien, devait commencer à l'entrée même du Centre ;
- si les représentations collectives sont assez homogènes à l'échelle du complexe immobilier des Etoiles, l'émiettement syndical rend difficile l'émergence d'un discours global de restructuration du Centre. Un sentiment partagé est cependant que le sentiment d'insécurité associé au Centre ne doit pas être résolu en mettant à mal le principe de circulation au sein de Jeanne Hachette ;
- la communauté des habitants – au sens de groupe partageant un ensemble de valeurs communes – est traversée par de multiples tensions qui remettent en question l'idée séduisante de l'unité que viendrait cristalliser le « collectif » d'habitants.

Plusieurs propositions en découlent :

- la démarche de restructuration devra prendre en compte le rapport passionné qui lie l'habitat à ses habitants, afin de ne pas aller à rebours des représentations collectives de quartier et susciter par-là l'incompréhension. L'idée de préservation d'une originalité propre à Jeanne Hachette semble donc être un élément important pour contribuer au succès de la démarche ;
- le devenir de Jeanne Hachette ne pourra pas faire l'économie d'une réflexion sur la nature de la centralité ivryenne, et le décalage entre les aspirations des habitants et la réalité vécue ;
- il faut prendre en compte le fait que les habitants vivent le Centre de façon intergénérationnelle, ce qui redouble l'attention portée à la qualité de vie dans une vision de long terme des projets (besoin de favoriser les sociabilités jeunes-seniors, développement de l'offre de loisirs pour les enfants et adolescents, etc.) ;
- il est possible d'activer les solidarités de quartiers autour de la construction d'un projet fédérateur. En esquissant une vision commune, il s'agira de consolider ce sentiment d'appartenance qui est un gage d'appropriation et de légitimité des projets ; et plus précisément d'envisager en quoi des projets peuvent s'inscrire dans le Centre, sans favoriser une quelconque logique spéculative, et en proposant une réflexion collective sur la question des charges comme levier potentiel de réactualisation de la solidarité ;
- il faudra s'appuyer sur la densité du réseau formé par les habitants de Jeanne Hachette pour à la fois diffuser de l'information ainsi que pour faciliter l'adhésion des habitants à la démarche elle-même ; mais également sur les associations qui se présentent alors comme des interlocuteurs privilégiés de la démarche de concertation dans la mesure où elles contribuent à structurer les pratiques sociales et l'usage de l'espace au sein du quartier et qui concrétisent ainsi l'engagement/

Un second enjeu majeur porte sur la question des activités existant au sein du Centre. Globalement, le sentiment est que le Centre remplirait encore ses fonctions de proximité, et cela rencontre la recherche de consommation (et plus largement d'usages) locale des habitants. Plusieurs difficultés rendent néanmoins complexe la présence de commerces au sein du Centre, bien que l'attractivité des petits commerces ne semble plus être un élément de crispation dans la réception des projets urbains liés au Centre Jeanne Hachette et que les habitants ont conscience des difficultés structurelles des petits commerces et de la nécessité d'inventer d'autres modèles :

- les petits commerces sont globalement très valorisés par les habitants du Centre mais on observe un écart entre la nature des commerces souhaités et la capacité des habitants à se les approprier. Par ailleurs, les habitants préfèrent généralement utiliser les commerces en rue extérieure, les commerces des places ou les centres commerciaux plutôt que les commerces en rue intérieure ;
- les habitants ont souvent des propos négatifs sur la propreté, l'entretien et surtout la fréquentation du centre Cette image extrêmement négative engendre surtout chez les nouveaux habitants des pratiques d'évitement ;
- la dévitalisation du Centre est partie liée aux difficultés qu'ont les commerçants à attirer les consommateurs au sein même de Jeanne Hachette : le Centre ne permettrait pas d'attirer efficacement les clients. Les commerçants affirment aussi être victime de multiples dégradations qui nuisent à la fois à leurs finances et à leur moral. Le principal frein à la vitalité commerciale du Centre est ainsi lié à la présence d'un sentiment d'insécurité ressenti par les usagers ;
- les habitants et les commerçants mentionnent régulièrement l'obstacle financier à l'installation de nouveaux commerçants ou du moins au maintien des commerçants en place. Les charges supportées par les commerçants sont considérées de manière unanime comme étant excessivement élevées, et donc dissuasives ;
- le sentiment qui ressort de l'enquête est celui d'une forme d'abandon de la part de la Mairie, qui ne chercherait plus à réactiver la « fibre commerciale » du Centre. Le principal reproche adressé à la logique de préemption des locaux par la Mairie est également de proposer des prix trop faibles par rapport au marché.

Les commerces ne sont cependant pas le seul type d'activité implanté dans le Centre – d'autres activités jouent un rôle important, bien que discuté :

- le Centre n'est pas dépourvu en équipements socioculturels – Biennale des poètes, Espace Gérard Philipe, Forum social ivryen – mais ceux-ci se révèlent, selon les enquêtés, sous-utilisés au regard de leur capacité d'accueil Selon les habitants, le centre Gérard Philipe ne participe que peu à la redynamisation du centre Jeanne Hachette. Parallèlement, de nombreux habitants mentionnent ainsi la saturation de l'offre culturelle à Ivry-sur-Seine ;
- la présence des médecins et d'autres professions médicales est un élément structurant dans l'attractivité du Centre. Cette attractivité médicale du Centre est souvent considérée avec regret comme étant en déclin. Si les habitants ne considèrent pas que la politique municipale d'acquisition de locaux soit illégitime lorsqu'elle concerne des locaux qui seraient restés vacants, ils sont prompts à dénoncer l'affaiblissement de l'offre de santé qui correspond selon eux à un affaiblissement direct de leur niveau de vie.

Plusieurs propositions en découlent :

- en s'appuyant sur les pratiques de consommation militantes des habitants et usagers, une réflexion sera très probablement à mener sur les possibilités de diversification des modèles et types de commerces qui pourraient être testés au sein du Centre. A ce titre, il est possible d'envisager l'installation d'enseignes éphémères (pop-up stores), d'AMAP (circuits courts), de distributeurs automatiques de produits, de points relais d'enseignes en ligne dans une logique de proximité forte. Il pourrait par exemple être intéressant de proposer une réflexion sur la manière dont le Centre pourrait valoriser commercialement des productions issues du territoire ivryen, et, plus largement, du sud francilien ;

- dépasser cependant la réflexion strictement commerciale en s'attachement à d'autres formes potentielles d'occupation des lieux : par des associations, des start-up, ou encore via l'événementiel. L'organisation d'événements tels que le festival « La tête dans les étoiles », en avril 2016, est également très valorisée par les habitants et usagers du Centre : si la fréquentation ne semble pas avoir été exceptionnelle, elle permet d'animer le Centre et, ce faisant, d'apporter une image positive des lieux ;
- la question de l'offre médicale est un élément fédérateur de la contestation de l'action municipale sur le Centre. Nous pensons dès lors que la municipalité, dans le cadre de la démarche de concertation, gagnerait à apporter des garanties aux habitants sur ces questions.
- la question des dégradations, du coût à l'installation et du sentiment de sécurité sont intimement liées. Une action efficace de redynamisation du Centre devra s'attacher à prendre en compte toutes ces dimensions.

Un troisième enseignement de notre travail réside en l'identification de problématiques complexes et polémiques, moins consensuelles que celles qui sont habituellement citées par l'ensemble des parties prenantes. Il s'agit du prix très élevé des charges qui pèse sur les propriétaires de logement et de commerces, de la complexité et l'opacité qui recouvrent la gouvernance du Centre, et enfin de la difficulté pour les habitants et usagers d'interpréter la volonté de la Mairie vis-à-vis de Jeanne Hachette :

- la question des charges est problématique, à la fois par leur montant très élevé et par la difficulté des habitants à saisir leur justification. Cela donne aux habitants un sentiment d'absence de prise sur cette question, doublée d'une absence de pédagogie de la part des responsables. L'impression générale est ainsi celle d'une mauvaise gestion. Pour les habitants, il paraît dès lors difficilement acceptable de supporter les coûts engendrés par le gardiennage et le chauffage de locaux qui restent vacants ;
- les conséquences financières de la catégorisation administrative du Centre rendent l'implantation commerciale très difficile. Les charges et leur montant contribuent à la l'élaboration d'un discours sur le refus de certains commerçants de payer leurs termes. La question des conditions financières d'installation d'un commerce est ainsi de premier ordre. Certains commerces sectoriels – comme les officines – subissent le coût des charges mais, parce qu'ils bénéficient d'une clientèle fidèle et régulière, supporter les charges est plus simple que d'envisager un départ ;
- le paiement de la société de gardiennage représente un poids très important dans le budget de la copropriété. Cette question est souvent envisagée avec méfiance par les habitants qui ont tendance à y voir des connivences entre cette société et le syndic de copropriété. De plus, la présence en continu d'un gardien ne semble pas contribuer à l'amélioration de la qualité de vie au sein de Jeanne Hachette ;
- la partie Jeanne Hachette des Etoiles est structurée en trois syndicats de copropriétaires. Il existe un syndicat logement, un syndicat commerce et un syndicat principal (qui vient structurer les deux premiers). Pour pouvoir dialoguer avec les parties prenantes au sein de ces instances de gouvernance, les habitants doivent s'insérer au sein des syndicats que ce soit sous la forme d'une délégation syndicale ou d'une simple participation. Cependant, l'une des difficultés pour les habitants souhaitant s'engager est de disposer du temps requis.

Plusieurs propositions en découlent :

- éclaircir les problématiques lourdes – la première d'entre elles étant le poids très élevé du chauffage dans les budgets ;

- questionner le rôle, les capacités d'action et d'intervention du gardien et proposer un format permettant de penser l'interaction avec les groupes statiques du centre (notamment les jeunes) autrement que sous l'angle du conflit. Cette focalisation induit en effet une réflexion qui s'inscrit de fait dans une logique sécuritaire ce qui est peu propice à l'imagination des nouveaux usages potentiels des lieux ;
- aborder clairement et sereinement la question de la gestion du Centre et de la possibilité d'implication des habitants, qui est un sujet réel – porteur d'enjeux importants tels que la solidarité entre habitants et commerçants, entre usagers du Centre et la Mairie, mais aussi la possibilité pour de nouvelles activités de s'installer dans le Centre.

Un quatrième enseignement important porte sur l'identification des caractéristiques d'une approche réussie du projet urbain et est issu de l'écoute des attentes des habitants, usagers et commerçants, croisé avec l'analyse des démarches et projets actuels ou passés qui sont intervenus sur le Centre Jeanne Hachette :

- le projet porté par E.Colboc a souffert d'avoir appréhendé la question de la concertation autour du devenir du CJH en partant de conceptions architecturales plutôt que des points de vue des habitants, et notamment concernant la réalité de leurs usages. La démarche a été jugée comme trop plaquée, avec des opérations lourdes qui auraient nécessité une prise en compte beaucoup plus approfondie des attentes et besoins ;
- dans le cas du « projet administratif » porté par la Mairie, une forme de concertation a été mise en œuvre, mais l'évolution des estimations budgétaires entre les prévisions réalisées en 2010 et l'actualisation en 2012 ont conduit à « *modifier sensiblement l'économie générale de l'opération d'aménagement* ». De plus, les habitants ne valorisent pas outre mesure le dynamisme des bureaux au sein du Centre, parce que les travailleurs semblent tourner le dos au Centre : les individus travaillant dans le Centre semblent éviter le contact avec l'intérieur de Jeanne Hachette. Typiquement, les bureaux ont tendance à valoriser les accès qu'ils peuvent avoir directement avec la rue ;
- enfin, en ce qui concerne le projet d'établissement culturel, bien que Serge Renaudie soit considéré par plusieurs de nos enquêtés comme un « gardien » de l'héritage architectural et philosophique du Centre Jeanne Hachette, sa production semble être le fruit d'une personne plus que d'un collectif.

Il est donc possible de conceptualiser les conditions de réussite de la démarche de restructuration du Centre Jeanne Hachette, en prenant en compte plusieurs données :

- la plupart des habitants et usagers sont plutôt déconcertés lorsqu'on leur demande d'envisager des perspectives d'évolution du centre. Les différents enquêtés ont souvent du mal à envisager l'idée que les services municipaux, revendiquant une expertise technique, puissent avoir besoin de leur expertise d'usage ;
- la stratégie de la municipalité pour le Centre Jeanne Hachette devrait absolument être clarifiée : à l'heure actuelle, le Centre Jeanne Hachette cristallise le questionnement des habitants : que souhaite en faire la Mairie ? La stratégie d'acquisitions de locaux dans le Centre par la Mairie semble ne pas être claire pour les habitants, commerçants et usagers du Centre, et ce d'autant plus que différents projets ont été lancés puis arrêtés depuis les années 2000. L'impression générale est celle d'une stratégie floue, qui n'affiche pas ses objectifs – tout en faisant peser sur les habitants les conséquences de cette stratégie (désertification du Centre, impression de déshérence, squat, élévation des frais liés au gardiennage) ;

- Il y a une forte satisfaction des habitants du Centre vis-à-vis de l'offre globale de la Ville sur le territoire communal, qui tranche avec la perception du traitement réservé au Centre. Le sentiment que la préservation du patrimoine de Renaudie ne correspond pas à une priorité de l'action municipale est fort ;
- le climat semble cependant avoir évolué, les enquêtés mettant en avant l'image positive de certains nouveaux élus, qui seraient porteurs d'une « bonne volonté » tranchant avec les gestions antérieures.

Plusieurs propositions en découlent :

- des éléments-clés de la démarche : la nécessité d'une écoute préalable des attentes des différentes parties prenantes, le besoin de co-construction des solutions, et enfin une démarche itérative, suffisamment souple pour permettre les réorientations chemin faisant ;
- inclure dans la démarche de concertation tous les habitants se sentant concernés par le centre Jeanne Hachette même s'ils n'habitent pas à proprement parler dans la partie Jeanne Hachette ; confronter le point de vue architectural de toutes les parties prenantes du Centre pour faciliter le déplacement constructif des points de vue. La concertation doit aussi prendre garde à ne pas se laisser enfermer ni par le discours de sens commun des habitants, ni par le discours plus techniques des habitants ayant des compétences architecturales. Il est également nécessaire d'offrir aux commerçants un espace d'expression bienveillant, leur permettant de faire remonter leurs difficultés et leurs attentes et de s'inscrire dans un projet collectif de long terme ;
- mettre en valeur l'expertise d'usage pour désinhiber les habitants et contribuer à susciter des propositions neuves. L'enjeu est alors de proposer un format permettant l'expression libre sans hiérarchie de valeurs entre les propos tenus par « des sachants » et des « non-sachants », et l'émergence de la créativité des habitants ;
- contribuer au déplacement de la frontière symbolique entre l'appartement (valorisé) et le Centre (désinvesti) en facilitant l'appropriation et la réappropriation des espaces intermédiaires (rues intérieures, commerces, locaux vacants) par les habitants. Il y a de ce point de vue un enjeu fort relatif à l'intégration des espaces de bureaux au sein du centre. S'il est important d'ouvrir le Centre vers l'extérieur, il est aussi important d'ouvrir les activités présentes au sein du centre au Centre Jeanne Hachette lui-même, qui favorisent le flux de personnes, même après 18h ;
- le projet qui sera proposé pour Jeanne Hachette par les différentes parties prenantes devra s'attacher à articuler les logiques et les potentialités des différents projets urbains portés par la municipalité, en évitant que le Centre Hachette soit le symbole d'un urbanisme révolu tandis qu'Ivry Confluence représenterait la modernité.

3.1.2. Les orientations souhaitées par les habitants

Il importe également de mettre en lumière les propositions exprimées par les habitants et usagers rencontrés, bien qu'ils ne fassent pas de propositions de rupture dans les perspectives d'évolution du Centre Jeanne Hachette.

3.1.2.1. Des principes à respecter

Ils proposent cependant un ensemble de principes qui doivent sous-tendre la programmation urbaine – **à savoir la constitution d'un pôle agissant comme un noyau dur d'activités et la grande amplitude temporelle de cette attractivité :**

« On imagine bien des structures qui recevraient du public toute la journée et une partie de la nuit. »¹²⁴

L'idée que les activités proposées dans le Centre doivent accueillir du public la nuit est communément partagée, car elle est perçue comme pouvant favoriser le sentiment de sécurité. C'est d'ailleurs ce point qui limite l'acceptabilité du projet de centre administratif : les habitants craignent dans ce scénario que le centre soit désert après la fermeture des locaux municipaux. Les habitants ont aussi conscience de **l'importance de trouver une fonction au Centre qui agirait comme un élément de reconnaissance de Jeanne Hachette à l'extérieur :**

« Il faut trouver les gros pôles qui vont entraîner les autres, [...] il faut implanter une activité de manière évidente et derrière il y a de la consommation, de la consommation quotidienne presque forcée. Après il faut trouver qui est partant pour s'implanter ici. »¹²⁵

Cet enquête part du principe que le centre Jeanne Hachette ne dispose pas d'un élément qui le l'identifie de manière évidente à l'extérieur. **Le Centre devrait alors se trouver une activité principale qui aurait un effet d'entraînement et redynamiserait l'ensemble des lieux.** En accord avec ces deux caractéristiques fondamentales, les habitants proposent alors divers modes d'occupation des locaux vacants.

3.1.2.2. Des activités liées à la culture : cinéma, centre culturel, artistes

Sans surprise, **les habitants mentionnent les activités culturelles pour régénérer le centre Jeanne Hachette.** Cependant, au regard de l'invisibilité des lieux culturels déjà présent dans le Centre, les habitants mentionnent cette option dans le registre du souhait. Outre l'idée souvent répétée d'un « 104 » à Ivry¹²⁶, les habitants mentionnent aussi la possibilité d'installer un cinéma au sein du Centre :

« Un cinéma c'est très bien, ça fait de la fréquentation le soir. »¹²⁷

Cette idée de cinéma est alimentée par le fait que la galerie Fernand Léger a été conçue initialement pour accueillir un cinéma de deux salles. **Pour les habitants, un cinéma est un bon moyen de permettre un usage nocturne du Centre.** Cette possibilité doit cependant être relativisée par le fait que le spectateur d'un film ne stationne pas dans le centre en tant que tel – sauf dans le cas des files d'attentes.

¹²⁴ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

¹²⁵ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

¹²⁶ Le 104 est un établissement artistique et culturel implanté dans un quartier populaire du 19^{ème} arrondissement de Paris : <http://www.104.fr/>

¹²⁷ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.



Les habitants considèrent donc la culture comme un mode idéal de dynamisation du Centre - qui ne doit cependant pas l'emporter sur un autre mode si l'efficacité n'est pas au rendez-vous.

3.1.2.3. Attirer des chaînes commerciales

Loin des discours attendus sur la valorisation des petits commerces, **certaines habitants, surtout les plus jeunes valorisent l'idée que l'implantation d'une chaîne commerciale peut jouer le rôle de pôle évident d'attraction dans le centre :**

« Je pense que ce serait bien qu'il y ait un Monoprix au centre d'Ivry, un Monoprix non-alimentaire »¹²⁸

L'enjeu serait alors d'attirer des enseignes dont la visibilité et l'intérêt fait sens immédiatement auprès des Ivryens. **L'atout des chaînes commerciales est aussi de disposer a priori de possibilités d'investissement bien plus important qu'un commerçant de détail** tout en étant potentiellement capable d'encaisser les pertes issues des premiers mois quand l'enseigne doit encore se trouver une clientèle.

3.1.2.4. Activités liées aux loisirs et à l'associatif

En ce qui concerne les loisirs, les propositions des habitants tournent autour de trois thèmes : le sport, la restauration et les bars/café, ainsi que les services liés au bien-être.

Certains habitants ont adopté un point de vue pragmatique sur le devenir du Centre en le pensant au regard de ce qui leur manque dans leurs pratiques quotidiennes. **L'idée de salle de sport est alors apparue dans la mesure où cela correspond à un équipement s'autofinçant, ne nécessitant pas d'investissements initiaux trop lourd et pouvant potentiellement attirer des usagers durant une fourchette horaire très large – donc vecteur d'activité et de circulation au sein du Centre :**

¹²⁸ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

« Mais honnêtement si vous voulez ne plus avoir de problème avec des squats des trucs comme ça, ils font à Paris des salles de sports gigantesques »¹²⁹

Le sport viendrait alors s'ajouter comme une nouvelle fonction du Centre qui viendrait fédérer un certain nombre d'activités connexes comme des commerces d'équipements sportifs, des commerces liés à la nutrition... Créer une nouvelle fonction au sein du Centre peut permettre de diversifier les activités et de trouver un nouvel équilibre entre les fonctions actuelles. A ce titre, la proposition d'activités sportives est bien reçue par les habitants qui y voient un moyen potentiel de redynamisation.

En raisonnant à partir de leurs propres pratiques, les habitants identifient celles qu'ils ne peuvent satisfaire au sein du Centre, et font ainsi souvent le constat de l'absence de lieux de loisirs branchés comme les cafés ou les restaurants. Le BNB, un bar-restaurant ivryen est souvent cité à titre de modèle de structure qui pourrait redynamiser le Centre :

« Si vous me demandez mon avis, je pense qu'il faudrait des cafés sympas. »¹³⁰

Le lien est parfois fait avec les pratiques des travailleurs de bureaux et l'absence supposée de lieux appropriables par ces derniers :

« Rien que tous les bureaux, je ne sais pas si vous faites une cantine pour les bureaux, il pourrait y avoir quelque chose, il faudrait voir où les gens des bureaux vont manger »¹³¹

Cette aspiration à la présence d'un lieu agréable de sociabilité contraste dans le discours avec la description de zones quasi vides comme la place Voltaire qui semblerait pourtant propice à l'installation de terrasses de cafés :

« Il y aurait un gros boulot sur la place Voltaire. On se demande comment on a pu faire un désert pareil. »¹³²

Les habitants pensent aussi l'évolution du centre Jeanne Hachette au prisme des services. Ainsi, le manque de services liés à la petite enfance est mentionné :

« Je me suis rendu compte de la difficulté à trouver une place en crèche parmi les questions qu'on peut se poser »¹³³

Un autre aspect souligné par les habitants est **le manque de locaux associatifs** :

« C'est ça qu'il faudrait faire, mettre les associations. Evidemment, les gens râlent parce que les associations, à 6 heures, elles ferment mais il vaut mieux ça que rien. Au moins pour la journée. »¹³⁴

D'autres habitants mentionnent **la possibilité de mettre en location les locaux à destination des jeunes entreprises innovantes** afin d'attirer des usagers potentiellement plus jeunes, plus aisés et ayant des pratiques de consommation plus nocturnes :

¹²⁹ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

¹³⁰ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

¹³¹ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

¹³² Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

¹³³ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

¹³⁴ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

« Il y a beaucoup d'entreprise, de start-up qui cherchent un endroit où s'implanter, Ivry c'est juste à côté de Paris. »¹³⁵

En somme, la question clivante n'est pas tant celle la nature des activités qui s'installeraient dans le centre que le potentiel de celles-ci à ouvrir le Centre sur la ville en étant générateur de flux. De ce point de vue, l'action à mener pourrait à la fois répondre au besoin de revitaliser le centre historique d'Ivry et mieux articuler les deux centralités urbaines que sont le Centre Jeanne Hachette et Ivry Confluence.

3.1.3. Modifier les termes du débat : penser en termes d'activités plutôt que de circulations

La question des évolutions du Centre Jeanne Hachette soulève les passions des différentes parties prenantes. L'enjeu est alors de parvenir à trouver un mode de discussion qui transforme cette passion en énergie créative et non en ressource pour l'affrontement stérile des points de vue.

Notre travail d'enquête met en lumière la nécessité – et la possibilité – d'aborder le projet de requalification du Centre Jeanne Hachette à l'aune d'une approche moins fixée sur les ouvertures et fermetures qui émaillent le Centre, et plus centrée sur les potentialités de flux que de nouvelles activités, plus diversifiées, pourraient générer.

3.2. Proposer une action articulant les temporalités

Notre travail d'enquête a fait émerger plusieurs enjeux qui permettent d'envisager une démarche cohérente, prenant en compte la diversité des points de vue et des envies. Nous proposons de structurer cette démarche autour de trois temporalités : le court-terme (agir rapidement, obtenir des résultats visibles), le moyen-terme (engager une démarche concertée d'occupation éphémère pour innover au sein du Centre) et le long-terme (envisager un projet structurant, autour d'aménagements forts).

3.2.1. A court-terme : des aménagements efficaces et peu onéreux

Il paraît approprié d'engager une série d'actions rapidement, afin de répondre au besoin de résultats visibles et concrets, qui illustrent l'engagement de la municipalité dans l'amélioration de la vie dans le Centre. Ces actions s'inscriraient dans la continuité des démarches déjà engagées.

3.2.1.1. Mobilité : Repenser la signalétique

Les habitants valorisent les circulations au sein du Centre. Ils ont conscience que le celui-ci ne fédère pas suffisamment ses usagers potentiels, de par le manque d'information dont ils peuvent disposer sur la vie interne du centre.

La question sous-jacente est souvent celle du fléchage. **En sortant du métro « Mairie d'Ivry », il est impossible de savoir quels sont les commerces et les activités hébergés au sein du Centre.** Les services, comme les médecins ou même le centre des finances publiques, sont ainsi impossibles à trouver pour le non-initié ne s'étant pas au préalable renseigné.

¹³⁵ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

En outre, la circulation qu'il est possible d'effectuer pour aller par exemple du métro à la mairie n'est pas signalée alors même que le trajet y est bien plus agréable que par l'avenue Georges Gosnat :

« La personne qui sort du métro qui doit aller quelque part, c'est pratiquement impossible, il n'y a pas de flèche. »¹³⁶

Les habitants sont très fiers du patrimoine architectural constitué par les Etoiles. Cependant, **force est de constater qu'il y a très peu d'équipement le mettant en valeur**. Les habitants d'Ivry ne peuvent pas faire une promenade architecturale bucolique, par simple manque d'information :

« Il y a des endroits qui peuvent être sympathique quand il fait beau dans le centre, des jardins, des terrasses. Mais qui ne sont pas connus, qui ne sont pas fléchés. »¹³⁷

Il est à noter que dans le cadre du festival La Tête dans les Etoiles, un marquage au scotch jaune a été apposé au sol. Ce marquage est en soi une signalétique qui permet d'identifier des lieux, comme par exemple « la friche » qui correspond au toit-terrasse du pont Lénine. Permettre l'identification des lieux remarquables comme « la friche » permet faire connaître au grand public le patrimoine architectural des Etoiles de Renaudie.

Photo 2 : Exemple du marquage au sol utilisé dans le cadre du festival « La Tête dans les Etoiles »



S'il s'agit d'un exemple, sa réalisation – que l'on pourrait qualifier d'artistique – correspond à l'esprit culturel qui marque Jeanne Hachette, tout en étant peu onéreux et utile pour se déplacer au sein du Center. **La concertation pourra alors s'attacher à dégager les principes d'une signalétique valorisant à la fois l'activité et l'architecture elle-même.**

3.2.1.2. Améliorer l'éclairage

¹³⁶ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

¹³⁷ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

Les habitants affirment de manière générale que l'éclairage s'est globalement amélioré au sein du Centre Jeanne Hachette. Les luminaires circulaires bordant la passerelle de l'allée principale sont généralement appréciés. Cependant, **il semble que certaines parties du Centre sont encore largement sous-éclairées, ce qui ne contribue pas au sentiment de sécurité :**

« C'est vrai que ce n'est pas très propre mais c'est plus propre que ça a pu l'être, je ne sais pas qui a inventé le nouvel éclairage. Ce n'est pas terrible, c'est bien sur l'allée centrale mais quand on sort. »¹³⁸

Sur les points techniques comme la propreté et l'éclairage, les habitants s'accordent à dire que **la dynamique est favorable mais qu'il ne faudrait pas pour autant en rester là :**

« Si l'enveloppe était refaite, de la lumière, des vigiles, je pense qu'on aurait de bonnes surprises parce que c'est près du métro. »

L'éclairage et la propreté sont ainsi considérés comme un élément essentiel de l'attractivité du centre. L'enjeu est alors de s'inscrire dans cette dynamique positive, de s'appuyer sur ces premiers succès afin d'améliorer encore l'éclairage du Centre. Il est sans doute utile que la concertation s'attache à poser un diagnostic global autour de ce thème - dans le cadre par exemple de la balade urbaine.

3.2.1.3. Sécurité : faire entrer la police dans le Centre

De nombreux enquêtés font part de leur sentiment d'abandon par les pouvoirs publics. Ce sentiment est perceptible notamment à travers les discours relatifs à l'absence de visibilité de la police nationale ou municipale :

« Le Centre, au premier étage, c'est une rue, donc les flics sont censés faire des rondes. Mais ils ne les font pas. »

Ce manque d'investissement policier est jugé d'autant plus regrettable que l'allée centrale du Centre Jeanne Hachette dispose du statut de rue :

« Même si je n'ai pas de soucis sécuritaires que la police y vienne, pour faire des rondes et pas tout le temps à la même heure. »¹³⁹

Pour les habitants, la police ne rentre pas dans le Centre pour plusieurs raisons : pour des raisons liées à des facilités techniques - le Centre n'est accessible qu'à pied, ce qui ne permet pas de faire une ronde classique en voiture ; mais également pour des raisons liées à une connaissance partielle des circonvolutions du centre Jeanne Hachette :

« Il faudrait une visite guidée pour la police... »¹⁴⁰

Enfin, une troisième explication est mise en avant par les habitants : **l'impossibilité pour la police de poser un rapport de force avec les jeunes occupant le Centre.** Les jeunes sont jugés trop nombreux au regard des effectifs de police :

« Ils ont plus peur que bien des habitants de rentrer dans le centre »¹⁴¹

¹³⁸ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

¹³⁹ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

¹⁴⁰ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

¹⁴¹ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

Renverser le sentiment d'abandon du Centre par les forces de police représente donc un levier important de la concertation, dont les effets peuvent se faire sentir à court terme sur la qualité de vie des habitants et des usagers du Centre.

3.2.2. A moyen-terme : redynamiser par des occupations éphémères

Entre la phase d'action rapide et le projet de long terme, il nous paraît essentiel de ne pas négliger la temporalité de moyen-terme : il s'agit, d'une part, d'un lien potentiellement puissant pour articuler le court et le moyen-terme, et d'autre part d'une possibilité utile de continuer à associer l'ensemble des parties prenantes autour d'un projet partagé. Nous proposons ainsi d'expérimenter une phase transitoire, où des occupations éphémères pourraient être expérimentées, en complément d'opérations architecturales légères.

3.2.2.1. Envisager de légères restructurations architecturales

A moyen terme, et en fonction des moyens qui peuvent être alloués, **il est possible d'envisager des travaux qui, sans pour autant s'apparenter à un projet de restructuration, permettraient d'ouvrir le centre sur le reste de la ville.** La porte Fernand Léger qui permet d'accéder au Centre depuis l'avenue Gosnat sous le pont Lénine pourrait par exemple être aménagée de manière à se présenter comme une invitation à entrer :

Photo 3: La porte Fernand Léger ouvrant le centre sur l'Avenue Georges Gosnat



De même, l'accès entre la place Gérard Philipe et l'avenue Gosnat est exigüe, « une pointe » de verre relevant du cabinet dentaire entrave les circulations.

Photo 4 : Pointe entravant l'accès vers la rue et menant à un escalier étroit



La fin de la rampe de l'axe central du centre permettant de rejoindre la place Gérard Philipe peut aussi être retravaillée de manière à fluidifier les circulations. En effet, l'aboutissement de cette rampe mène à un coiffeur qui bloque la circulation ; la sortie se fait alors en empruntant des portes latérales situées à gauche et à droite de ce coiffeur. Dans la mesure où la structure à l'intérieur du centre est modulable, il est possible d'envisager aisément la suppression de ce local de coiffure afin d'optimiser les circulations.

Ces trois exemples ont été partagés et discutés avec plusieurs parties prenantes : de l'avis général, il s'agit d'opérations réalisables, permettant d'améliorer efficacement l'attractivité – et donc l'image – du Centre.

3.2.2.2. Penser l'occupation temporaire

Les enquêtés ont conscience que la redynamisation d'un Centre tel que Jeanne Hachette est un projet de longue haleine. La question régulièrement soulevée par les habitants est alors celle de l'occupation à moyen terme. Les habitants souhaitent que le Centre soit en grande partie occupé afin de susciter de la circulation et des activités, et d'éviter les occupations « non souhaitées » tel que la vente de drogue. Une idée régulièrement proposée par les habitants concernant l'occupation temporaire est **la mise à disposition des locaux à des associations, surtout dans le cas où celles-ci sont amenées à recevoir du public** :

« A la réunion d'inauguration il y a quelqu'un qui a dit qu'il y aurait pleins d'associations qui seraient intéressées, même si c'est temporairement le temps de créer un programme, un projet, il y a sûrement des associations qui aimeraient occuper les locaux une fois par semaine, il faudrait juste remettre un coup de peinture. Occuper temporairement, il y a deux phases, il y a le programme sur dix ans et une vision à court terme sur deux ans. »¹⁴²

Les habitants mentionnent souvent l'exemple de l'association des retraités d'Ivry (ARILS) qui permet d'occuper les espaces vacants tout en ayant pignon sur la rue intérieure.

¹⁴² Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

Photo 5 : Local mis à disposition du CAUE 94 pour le festival La Tête dans les Etoiles, désormais inutilisé



Il faut alors envisager cette question sous l'angle financier : en proposant des loyers adaptés à la fois à la solvabilité des associations et aux frais de gestion courante du Centre. Il faudra également s'interroger sur la nature et le coût des travaux de rénovation à mener :

« C'est vrai que la ville nous a prêté des locaux, c'est super, mais il y en a où il faut faire des travaux importants. »¹⁴³

Si l'on en croit cet enquêté membre du CAUE 94 et ayant participé au festival La Tête dans les Etoiles, certains des locaux vacants dans le Centre requièrent un investissement important avant d'être loués à des tiers. **Il convient alors d'identifier l'ensemble des locaux disponibles qui pourraient être loués à des structures (associations, start-ups, pop-up stores, etc.), en les catégorisant selon l'ampleur et le coût des travaux nécessaires pour les rénover.**

3.2.2.3. S'inspirer des expériences existantes

L'intuition des habitants concernant l'occupation éphémère de locaux avant restructuration va dans le sens d'un certain nombre d'initiatives existantes. A ce titre, le cas du site des Grands Voisins¹⁴⁴, sur le terrain de l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul, à Paris, est intéressant. Les associations gestionnaires mettent en relation les propriétaires immobiliers institutionnels avec des porteurs de projets (associations, start-up sociales, artistes, etc.) afin d'adresser une réponse à l'usage de leur bâtiments vacants. Le propriétaire loue ses locaux avec des baux courts au prix des charges.

L'intérêt principal de cette solution est d'animer les quartiers ou bâtiments en mutation, tout en testant des éléments de préfiguration des futurs usages, de façon plus ou moins large. Ainsi, la démarche portée par l'association gestionnaire aux Grands Voisins est de proposer une approche expérimentale de la programmation urbaine.

¹⁴³ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

¹⁴⁴ Plus d'information sur le site : <http://lesgrandsvoisins.org/>

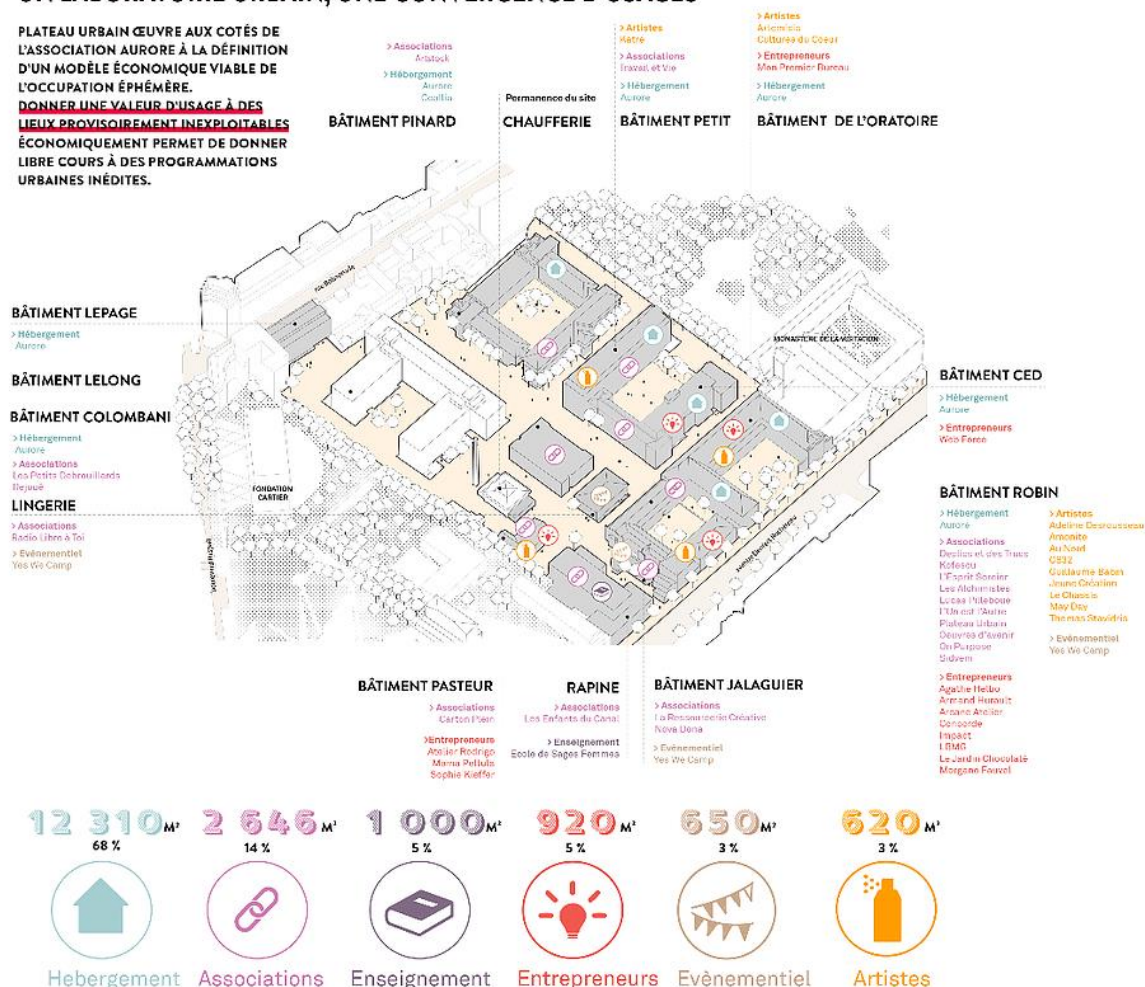
Illustration 2 : Infographie sur l'occupation temporaire de l'hôpital Saint-Vincent-de-Paul, à Paris

LES "GRANDS VOISINS"

UN LABORATOIRE URBAIN, UNE CONVERGENCE D'USAGES

PLATEAU URBAIN ŒUVRE AUX CÔTÉS DE L'ASSOCIATION AUREOLE À LA DÉFINITION D'UN MODÈLE ÉCONOMIQUE VIABLE DE L'OCCUPATION ÉPHÉMÈRE.

DONNER UNE VALEUR D'USAGE À DES LIEUX PROVISOIREMENT INEXPLOITABLES ÉCONOMIQUEMENT PERMET DE DONNER LIBRE COURS À DES PROGRAMMATIONS URBAINES INÉDITES.



Si l'envergure du projet n'est pas comparable avec ce qu'il est possible d'envisager au centre Jeanne Hachette, **ces deux lieux sont similaires du point de vue des enjeux urbains.**

Dans le cas du Centre Jeanne Hachette, **cela signifierait une occupation transitoire des locaux vides, actuellement majoritairement propriété de la mairie. Les locataires pourraient être choisis selon des critères définis durant une séance de concertation, et via une démarche d'appel à résidence.** Ainsi, un Comité de pilotage (associant toutes les parties prenantes du Centre) pourrait, par exemple, proposer une occupation temporaire majoritairement composée d'acteurs du monde associatif, du monde entrepreneurial ou de l'événementiel, en fonction de leur souhait.

Techniquement, le rôle d'une association telle que Plateau Urbain (co-gestionnaire des Grands Voisins) est de recenser les surfaces disponibles, d'animer l'appel à candidatures, d'effectuer le suivi technique de la mise à disposition des espaces, voire de participer au pilotage du projet. L'intérêt principal d'une telle démarche est de limiter les zones sous-utilisées, facilement appropriables par des groupes de jeunes dont la présence en l'état peut susciter un sentiment d'insécurité. De plus, **cette démarche permet, sans prise de risques financiers et sociaux, de tester ce qu'il est envisageable de proposer en termes de programmation urbaine définitive.**

3.2.3. A long terme : définir une stratégie de programmation

Si l'enquête de terrain a permis de faire ressortir la structuration des représentations des habitants et usagers sur le Centre Jeanne Hachette, son rôle n'est pas de proposer une programmation urbaine.

Une programmation est une définition des modèles d'organisations sociales et fonctionnelles d'un lieu. Elle permet de proposer un mode de structuration, d'exploitation et d'animation de l'espace. La restructuration globale du centre Jeanne Hachette s'apparenterait à un projet urbain ambitieux. Il se segmenterait en trois phases : la programmation, la conception et la réalisation opérationnelle. **L'enjeu de la démarche de concertation est alors à ce niveau d'identifier les conditions nécessaires à la bonne réalisation d'une programmation urbaine.** Celle-ci doit s'attacher à mettre en évidence les types d'usages, les fonctions et le dimensionnement des espaces à aménager.

Par exemple, le pont Lénine correspond à une rupture de la circulation. Le pont Lénine s'ouvre sur l'avenue Georges Gosnat via un escalier dérobé ou une pente douce située en arrière. Si le projet de Serge Renaudie consiste à ouvrir ce patio en forme d'impasse sur la place Voltaire, le projet municipal consiste à fermer cet accès ou le réduire. Il est certain, qu'en l'état, le pont Lénine ne répond pas à sa fonction de pont et de franchissement. La question de la fermeture ou de l'ouverture du pont Lénine ne sera probablement pas résolue par la démarche de concertation.

Photo 6 : L'aboutissement du pont Lénine, une impasse apparente



Ce sera une fois enrichi des séances de concertation et en s'appuyant sur un collectif structuré que le travail pourra servir de base de travail pour élaborer une démarche programmatique efficace de long terme. Il nous semble alors qu'une phase de programmation d'une restructuration du Centre, par exemple la refonte éventuelle de l'accès entre la pont Lénine et la place Voltaire, en s'appuyant sur les enseignements de l'enquête, devra être la plus participative possible et s'inscrire dans une continuité de la dynamique lancée par les séances de concertation, afin d'être appropriée par les habitants. La

démarche de concertation menée par l'agence Phare doit permettre d'identifier les éléments de réussite concernant l'implication des habitants et de lancer une dynamique. Ces éléments pourront alors être réinvestis dans le cadre de projet de restructuration de grande ampleur.

3.3. Structurer les espaces de dialogue entre parties prenantes

La mobilisation d'une partie des habitants, dix ans après la première expérience avortée de réhabilitation, suscite ainsi de nouvelles opportunités de production de perspectives partagées :

« Je trouve que c'est une bonne idée de faire participer les habitants, la Mairie, les participants, ça a été vraiment présenté comme une consultation pour s'appuyer sur le vécu et leurs idées. »¹⁴⁵

Emerge donc la possibilité d'un consensus sur l'existant et les possibles du Centre Jeanne Hachette.

3.3.1. Les attentes exprimées par les habitants

L'enquête que nous avons menée permet de distinguer les attentes et besoins précis en termes de concertation. Les habitants et usagers sont ainsi sensibles à la qualité des démarches de concertation sur plusieurs plans :

- **la concertation n'est pas simplement attendue comme une instance décisionnelle – les habitants souhaitent également qu'elle puisse constituer un espace de réflexion** : *« J'étais à une première réunion très plénière. Ensuite j'ai été à une autre réunion et maladroitement les gens, les techniciens en charge du centre tout en disant qu'ils attendaient nos idées, ils nous ont dit ce qu'ils allaient faire. On est là pour quoi ? A celle d'après je n'ai pas pu y aller. Mon attente c'est qu'il y a un vrai travail avec les usages. »¹⁴⁶*
- **la concertation est perçue non seulement pour sa fonction opérationnelle, mais également comme un moyen de « tester » la capacité d'écoute des pouvoirs publics** : *« Nous avons comme attente qu'ils écoutent les gens. J'étais à une première réunion très plénière. Ensuite j'ai été à une autre réunion et, maladroitement, les techniciens en charge du Centre, tout en disant qu'ils attendaient nos idées, nous ont dit ce qu'ils allaient faire »¹⁴⁷ ;*
- **une communication large et inclusive est indispensable – non seulement à la représentativité (et donc à la légitimité) du collectif¹⁴⁸, mais également au fait de se sentir acteur** d'un projet qui va toucher un lieu auquel les Ivryens sont très attachés. En ce sens, la démarche de concertation doit être médiatisée au-delà du premier cercle d'habitants très mobilisés, afin de ne pas engendrer de frustration, notamment chez les habitants qui ne résident pas dans les logements construits par Jean Renaudie¹⁴⁹ ;
- **les habitants et usagers peuvent privilégier des modes de participation en petits groupes de travail, plutôt structurés, que des réunions impliquant un grand nombre de personnes –**

¹⁴⁵ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

¹⁴⁶ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

¹⁴⁷ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

¹⁴⁸ Une enquêtée, résidente de longue date du Centre, nous a ainsi confié n'avoir « jamais été prévenue » de l'existence du collectif. Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

¹⁴⁹ Le travail de terrain montre bien que l'architecture Renaudie est considérée comme un bien commun des Ivryens – tous se sentent alors concernés par le Centre, et souhaitent prendre part aux réflexions sur le lieu.

celles-ci étant jugées stériles : « *Moi je pense qu'il faudrait faire des réunions à petit nombre parce que ces réunions avec une centaine de personnes, on aboutit à rien* »¹⁵⁰ ;

La prise en compte de ces attentes nous apparaît comme une condition de la réussite de la démarche de concertation ; elle se matérialise, dans l'immédiat, par la nécessité pour l'Agence Phare de faire des propositions pouvant permettre de structurer de façon constructive le dialogue entre la Mairie et les habitants, commerçants et usagers.

3.3.2. La nécessité de structurer l'action du collectif

Si l'attente d'une concertation transparente est réelle, deux difficultés doivent néanmoins être identifiées et prises en compte pour favoriser l'appropriation du projet de concertation :

- **dépasser le clivage, largement artificiel, entre les personnes qui seraient des partisans du changement et ceux de l'immobilisme**, qui peut entraîner des réactions épidermiques. De ce point de vue, il est nécessaire d'explicitier largement quels sont les objectifs du collectif créé en 2015, et en quoi il est différent de groupes déjà constitués, tels que les Amis du Centre Jeanne Hachette, association controversée ;
- **renforcer la structuration et la visibilité du groupe** : à l'heure actuelle, les contours du « collectif » sont faiblement définis, et nombre de personnes rencontrées lors de l'enquête soit ne le connaissent pas, soit l'identifient uniquement à la personne de Serge Renaudie. Il est également important que sa composition soit diversifiée, et que le plus grand nombre se sente légitime d'y participer – sans devoir être un « expert ».

Au vu des expériences de concertation passées et de notre enquête, il nous paraît essentiel que le collectif soit reconnu et légitime pour porter la voix des parties prenantes. Plusieurs actions, simples à mettre en œuvre, pourraient y contribuer :

- **sur le plan de la représentativité** : organiser une réunion « large » de présentation des grands objectifs du collectif, en y associant le plus possible des individus aux profils variés (habitants/usagers/commerçants, jeunes/seniors, hommes/femmes, etc.) ;
- **sur le plan de la fonctionnalité** : inviter les membres du collectif à identifier des rôles au sein de ce collectif ; proposer une méthode de fonctionnement/d'animation la plus large, horizontale et inclusive possible ;
- **sur le plan de la communication et de la mobilisation** : mise en place d'un blog pour relayer les avancées du collectif, création d'une page Facebook pour diffuser plus largement les actualités et annoncer les événements, campagne d'affichage pour annoncer la tenue d'événements (et notamment les réunions du collectif), etc.

¹⁵⁰ Entretien avec un(e) enquêté(e), mars-avril 2016.

4. Conclusion

Si le Centre Jeanne Hachette est unanimement reconnu au sein de la communauté des architectes et par ses habitants comme un patrimoine d'exception, sa valeur architecturale reste peu visible aux yeux du grand public. Ainsi, notre enquête montre que cette reconnaissance est quasiment absente chez les commerçants ou les simples usagers du Centre. Pourtant, le rapport au patrimoine est un élément décisif dans la réception par ses habitants des projets de rénovation qui ont pu être proposés depuis les années 2000. **Il sera alors nécessaire de s'appuyer sur ce sens du patrimoine pour mener la concertation tout en envisageant une diffusion et une valorisation plus large de cette culture patrimoniale au sein d'Ivry.** A ce titre, le festival « la tête dans les étoiles » est un excellent exemple de vecteurs de diffusion qui pourraient être développés pour valoriser le Centre.

D'autre part, si l'architecture exceptionnelle de Jean Renaudie se veut ouverte, le Centre Jeanne Hachette est pourtant paradoxalement relativement hermétique au reste du centre-ville d'Ivry-sur-Seine. L'enjeu de l'intégration de Jeanne Hachette à son environnement immédiat pose ainsi directement la question de ses ouvertures sur la ville, et des circulations – notre travail a montré qu'il s'agit d'un point de débat important entre les différentes parties prenantes. Si le sujet est essentiel, il nous semble cependant important de décentrer le regard : **les débats souvent passionnés sur le thème des circulations ou de l'architecture urbaine ont en effet souvent tendance à masquer des enjeux plus importants sur la gouvernance du Centre, le coût des charges ou la clarification de la stratégie de la municipalité vis-à-vis de Jeanne Hachette.** La suite de la démarche de concertation doit alors permettre d'aborder les points sur lesquels la construction du consensus est possible.

Le débat sur les circulations est souvent relié à la question de la sécurité au sein du Centre : il s'agit d'une vraie préoccupation, souvent mentionnée par les parties prenantes que nous avons rencontrées. Ce sentiment d'insécurité est en réalité quasiment unanimement associé à la présence de groupes de jeunes occupant le Centre pour se divertir ou vendre de la drogue. Concernant les habitants, l'enquête montre que pour la plupart d'entre eux le sentiment d'insécurité serait une conséquence de la dévitalisation du Centre Jeanne Hachette, et non une cause. **Il apparaît dès lors logiquement qu'une action efficace et claire de redynamisation du Centre par les activités aura un effet positif sur le sentiment de sécurité** – en amenant plus de monde le soir, en faisant traverser le Centre par plus de passants, en organisant des événements, ou encore en donnant à voir une autre image de la jeunesse que celle des dealers.

Toutes les parties prenantes ont conscience que, même si un projet urbain était défini rapidement, la lenteur inhérente à un tel processus ne permettrait pas de résoudre ou du moins d'atténuer les problèmes quotidiens auxquels sont confrontés les habitants et les commerçants. Au-delà de la définition d'une programmation, il importe donc d'identifier des solutions à court terme, simples à mettre en œuvre et relativement peu coûteuses. **A cet égard, l'éclairage est par exemple un élément qui pourrait faire l'objet d'un traitement en concertation pour comprendre les attentes de chacun sur cette question.** La question de la présence policière tout comme celle de l'entretien du Centre correspondent aussi à des points d'amélioration envisageables à court terme : ce sont des actions attendues par les habitants, les usagers et les commerçants.

Ces actions de court terme ne pourront cependant avoir d'écho que dans une articulation avec un projet porteur d'une réelle vision pour le Centre à moyen et long terme. **Nous proposons de ce point de vue de favoriser la qualité du dialogue entre les différentes parties prenantes par l'ouverture**

d'une réflexion autour d'occupations éphémères des locaux vacants. Cette approche de moyen terme, *soft* et participative, permettra d'aborder les enjeux complexes du Centre (charges, complexité de la gouvernance) tout en réfléchissant collectivement à la redynamisation « de l'intérieur » de Jeanne Hachette.

Un projet urbain sur le Centre Jeanne Hachette est nécessairement un projet de longue haleine. Notre enquête a identifié, par une analyse approfondie des points de vue de chacun, les conditions indispensables au succès d'une démarche de restructuration urbaine. En apportant des éléments de compréhension sur l'échec des projets engagés ces dernières années, elle esquisse un mode de concertation qui serait appropriable par les habitants. Les projets précédents inaboutis souffraient, notamment, d'une approche trop descendante qui laissait penser aux habitants qu'ils n'avaient aucune marge de négociation possible. Tout en reconnaissant un manque relatif de compétences sur les sujets les plus techniques, **les habitants et les usagers revendiquent une implication forte dans la définition d'un projet urbain à toutes les phases de sa mise en œuvre.**

L'enjeu est alors de proposer un format qui leur permette d'être force de proposition, tout en ne se sentant pas dépossédés de leur expertise d'usage par des experts techniques. Sur ce point, il faut rappeler que l'action municipale sur le Centre est non seulement légitime, mais plus encore très attendue par les habitants – à condition qu'elle soit transparente. En ce sens, si notre travail d'enquête a permis de libérer la parole et d'impliquer à un premier niveau l'ensemble des parties prenantes, il est indispensable que la suite de la démarche s'articule autour de la présence d'un interlocuteur reconnu ; **il s'agit donc de créer les conditions permettant de structurer l'action du collectif afin d'asseoir sa légitimité à porter une parole de quartier et à dialoguer plus facilement avec la municipalité.**

Ces multiples enseignements doivent permettre de passer d'une démarche de concertation relevant de la mise en discussion d'un projet défini au préalable, comme c'était le cas jusqu'ici, à une véritable co-construction de la solution urbaine.