

## PROCES DE MARGINALISATION ET STRATEGIE DE REINTEGRATION DANS LE TISSU URBAIN. LE CAS DU QUARTIER DES REFUGIES DE NIKEA

La dévalorisation des fractions du tissu urbain et les opérations de leur rénovation - réhabilitation constituent des *métamorphoses* cruciales socio-environnementales ainsi que des sujets controversés de l'analyse et de la planification urbaines.

Les opérations de rénovation doivent confronter les causes de la dévalorisation des quartiers concernés, mais souvent elles n'arrivent pas à le faire. Afin de réduire cette distorsion des projets et de la pratique, il nous faut examiner à fond les problèmes de dévalorisation et leurs causes, déterminer *les caractères de dévalorisation* des espaces concernés. Mais aussi, il nous faut, par la suite, construire une *stratégie d'intervention* appropriée.

C'est dans ce champ d'investigation que s'inscrit notre présentation de l'étude du cas d'un quartier athénien dégradé, celui des réfugiés à Nikéa. A travers l'analyse du procès de dévalorisation de ce quartier et la proposition d'une stratégie appropriée de réhabilitation, nous essaierons d'apporter de réponses de portée plus générale aux problèmes de dégradation / amélioration des sites urbains dévalorisés<sup>1</sup>.

### 1. L'évolution des caractères des opérations de revalorisation de l'habitat dégradé: de la rénovation à la réhabilitation

Après une série d'essais pendant les premières années de l'après - guerre, les opérations de rénovation de l'habitat dégradé se sont multipliées pendant les années de '60 et '70. Leur réalisation a souvent créé des problèmes considérables. C'est ce qui a obligé les chercheurs et les planificateurs à essayer d'analyser *plus à fond* les mécanismes de dévalorisation des espaces en question et les changements *promus par leur rénovation*. Voyons les choses de plus près.

Les premières explications de la dévalorisation d'espaces d'habitat urbains insistaient sur la dégradation des bâtiments et les problèmes correspondants d'hygiène et de "pauvreté" des habitants. On proposait comme remède la "modernisation" des unités de voisinage dégradés par la démolition des bâtiments existants et la construction sur les terrains libérés des édifices plus "convenables" à la nouvelle structure de la ville. Ainsi, on remplaçait les bâtiments d'habitation par des centres commerciaux, des édifices de bureaux et d'habitat de standing.

Il est assez connu que ce mode de "revalorisation" conduisait à la hausse des prix du sol et des bâtiments et à la hausse des loyers et, par conséquent, à l'élimination des habitants du quartier concerné. Selon plusieurs (voir, entre autres, Castells 1972 et Lojkine 1977<sup>2</sup>) il s'agissait d'un processus de restructuration de la ville au profit des promoteurs immobiliers et des nouvelles activités (commerce, bureaux) qui s'y installaient. Selon d'autres (voir: Harvey 1976<sup>3</sup>), il s'agissait d'un procès de reconquête des quartiers du centre - ville par les couches élevées. L'*insertion* de ces espaces dans une nouvelle division de l'espace urbain avait comme conséquence la destruction des formes sociales et spatiales existantes, marquées souvent par l'esprit de voisinage, une sociabilité élevée et des formes spatiales liées intimement à cette sociabilité. Partant, la rénovation constituait plutôt un procès de *désintégration* que d'intégration du tissu urbain.

Les procédures de démolition des bâtiments - élimination des habitants des quartiers dégradés ne se sont pas déroulées sans problèmes. Les habitants intéressés ont résisté, ce qui a conduit au ralentissement des opérations et / ou au changement de leurs caractéristiques. En même temps, un large mouvement critique s'est développé, qui a influencé les orientations des politiques étatiques de revalorisation des sites urbains dévalorisés. Dans une deuxième phase<sup>4</sup>, les orientations des politiques de revalorisation des sites urbains dégradés se sont considérablement modifiées. Le "rasage" total des anciens bâtiments a été

réduit au profit de la restauration d' une large partie des édifices, les changements de l' usage du sol ont été également réduits et on a procédé à des larges consultations des propriétaires ainsi que des locataires concernés. On a essayé d' aider les intéressés à rester sur place afin de ne pas détruire la structure sociale et spatiale du voisinage. Dès lors, on parle de *rehabilitation* plutôt que de rénovation. Les procédures correspondantes sont devenues "légères", polyvalentes. Un plus grand effort d' animation de la vie sociale du quartier, de création des emplois sur place etc a été entrepris. Plus généralement, il s' agit de politiques de *reintégration* des espaces concernés dans le tissu urbain.

Si l' analyse ci - dessus explique les grandes lignes d' une grande partie des opérations de revalorisation des sites urbains dégradés dans plusieurs pays avancés, il nous faut en tirer des conclusions plus générales qui puissent nous aider à étudier les cas correspondants en Grèce.

Dans cet esprit, on peut soutenir que:

a. La *dégradation* constitue un procès de *marginalisation* des sites concernés par rapport au mode d' évolution de la structure urbaine correspondante.

b. Dans la création et la réalisation d' un *projet de revalorisation* des espaces d' habitat dégradés interviennent *plusieurs acteurs*: l' état, les collectivités locales, les professionnels d' urbanisme, les promoteurs immobiliers, les investisseurs dans différents secteurs d' activités, les propriétaires des immeubles et les locataires. Les *interventions* de ces acteurs ont des différentes orientations suivant leurs intérêts et leurs idéologies envers l' environnement urbain. Il faut étudier, dans chaque cas, le mode d' intervention de chaque acteur dans l' opération.

c. Pour plusieurs, les interventions de revalorisation de l' habitat dégradé se réduisent à des modifications "convenables" (à des intérêts, des idéologies etc) des usages du sol et l' amélioration de l' état des bâtiments. Par contre, ce qui doit présider dans ces interventions est l' effort de *réintégration* des espaces dégradés dans la ville. Ce qui va de pair avec l' amélioration de la qualité de l' environnement bâti et le développement de l' esprit de voisinage et plus largement, de la sociabilité urbaine.

## 2. Les caractères des opérations de revalorisation des quartiers dégradés à Athènes

Les modalités des opérations de rénovation de l' habitat à Athènes diffèrent sensiblement de celles suivies dans les villes des pays développés, à cause de la différence des modes de production du logement et des politiques étatiques dans les deux cas.

Schématiquement, dans les 30 premières années de l' après - guerre, deux formes de production du logement ont été prédominantes dans la capitale grecque: la "contre - prestation", dans la plupart de l' espace déjà développé de la ville, et la construction illégale aux franges de l' agglomération. Principal caractéristique du système de la contre - prestation est que l' entrepreneur donne au propriétaire du lot un pourcentage de la surface de l' immeuble construit au lieu de lui payer le prix de son terrain.

Dans les deux formes de production du logement ci - dessus (contre - prestation, construction illégale), il n' y a pas d' intervention de grandes sociétés de construction ou d' organismes importants de financement de la production du logement. L' extrême morcellement des terrains, et, par conséquent, la nécessité de s' entretenir avec un très grand nombre de propriétaires afin de réaliser une grande opération, a rendu difficile l' intervention de ces types de capitaux.

Par contre, s' est développé un grand nombre de petites entreprises de construction immobilière, contruisant chacune un nombre restreint de petits immeubles de logements (un ou deux par année, pour la plupart). L' acquisition du terrain à bâtir sous forme de contre - prestation permettait à ces petites entreprises de surmonter l' impossibilité de disposer d' un pré-financement important. Mais, pour que le système de la contre - prestation puisse fonctionner, il faudrait pouvoir accorder au propriétaire du terrain une surface construite relativement importante. Par conséquent, dans les quartiers où les C.O.S. permis *et* la surface moyenne des terrains n' étaient pas assez élevés, on ne pouvait pas construire avec le système de la

contre - prestation. Dans ce cas, le parc des logements ne se renouvelait pas et le quartier se dégradait. Selon la problématique que nous avons développée, ces quartiers *restaient "à la marge" de la forme de production du logement prédominante dans l'espace athénien.*

Deuxième caractéristique importante du cas athénien est le faible degré d'intervention directe de l'état dans la production du logement. Par contre, l'état grec a aidé le développement de la production du logement par le secteur privé qui a pu satisfaire, plus ou moins, la demande du logement dans la capitale. Il a favorisé le fonctionnement du système de la contre - prestation en instituant des C.O.S. élevés et il n'a pas pratiquement pris des mesures de restriction de la construction illégale.

Une troisième caractéristique du cas athénien est le faible nombre d'espaces d'habitation vieillissants et dégradés, par rapport aux cas des villes des pays développés où l'on a procédé à des rénovations (ou réhabilitations) massives.

Mais, cette situation change considérablement pendant les années de '80 et jusqu'à nos jours, pour plusieurs raisons:

Premièrement, une partie importante du parc des logements, celle qui a été construite pendant l'entre - deux - guerres et le "boom" de la période 1950 - 65, arrive à une situation de vieillissement.

Deuxièmement, le système de la contre - prestation ne fonctionne plus aussi bien qu'avant<sup>6</sup>.

Troisièmement, l'environnement de plusieurs quartiers centraux ou proches du centre - ville est déjà dégradé, puisqu'ils sont bâtis avec des C.O.S. très élevés et ont des espaces publics très restreints.

Qui et comment va procéder à la revalorisation des nombreux espaces athéniens dégradés ? C'est une question qui devient de plus en plus importante.

D'abord, les *investisseurs privés*, à la différence de ce qui se fait aux villes des pays développés, ne peuvent pas réaliser des opérations de rénovation - réhabilitation, à cause du morcellement de la propriété du sol, plus important qu'auparavant. De l'autre côté, il paraît que l'état grec n'ait pas l'intention de réaliser directement un nombre important d'opérations de rénovation - réhabilitation, surtout à nos jours où il essaye de restreindre ses dépenses.

Ainsi, les opérations de revalorisation des sites dégradés réalisées jusqu'à maintenant par l'Entreprise Publique de l'Habitat (DEPOS) sont très peu nombreuses, avec des résultats contestables. Ces opérations ont été réalisées dans trois espaces d'habitat des réfugiés de l'Asie Mineure, construits pendant l'entre - deux - guerres. Les surfaces de terrain par propriétaire y sont minimales et le financement public des opérations a été relativement peu important.

Les collectivités locales et les propriétaires intéressés ont participé à la discussion des projets d'ensemble de chaque opération et à la détermination des surfaces à donner aux propriétaires sous forme de contre - prestation. Sous les pressions des intéressés, la DEPOS leur a accordé des surfaces de logement assez grandes par rapport au prix des terrains correspondants. D'autre part, elle a été obligée de construire des surfaces de commerce et de bureaux relativement importantes. Par conséquent, le C.O.S. réalisé a été assez élevé, ce qui n'a pas permis l'amélioration essentielle de la qualité de l'environnement de ces voisinages.

La plupart de ces opérations avancent très lentement à cause des retards du financement de l'état.

### 3. La dégradation et le projet de réhabilitation du voisinage des réfugiés à Nikéa

Dans ce cadre s'inscrit le cas de la dégradation et de l'opération de revalorisation du quartier des réfugiés de Nikéa que nous avons examiné plus à fond<sup>7</sup>.

Le "voisinage des réfugiés", auquel nous nous référons, s'étend entre les rues P.Ralli, Ikoniou, Philadelphias et Attalias (Carte 1). Il s'agit d'une partie du quartier des réfugiés de l'Asie Mineure installés à Nikéa, dans des bâtiments construits par l'état grec pendant les décennies de 1920 et 1930.

Le voisinage en question comprend 56 îlots. Une grande partie des premières maisons des réfugiés est remplacée par de nouvelles constructions. Les constructions initiales qui se maintiennent jusqu' à maintenant se concentrent dans 15 îlots que nous avons étudié plus à fond.

A part l' analyse de données statistiques et le traitement de différentes sources, nous avons procédé a une enquête par questionnaires auprès des familles habitant dans le voisinage<sup>8</sup>.

Examinons, d' abord, même très schématiquement, *les principaux changements économiques, sociaux et spatiaux du voisinage* en question.

L' espace étudié constitue une extension du centre du dème de Nikéa vers le Nord. Dès la création du voisinage, y sont développés plusieurs ateliers d' artisans, surtout de textile, chaussure et confection, dispersés parmi les ensembles d' habitation. Ces ateliers sont abandonnés progressivement au profit des unités modernes de commerce et de services, développées le long des grands axes routiers (P.Ralli et P.Tsaldari - principal axe central du voisinage).

Le nombre des habitants de l' ensemble du voisinage a connu des légères différenciations pendant les 20 dernières années. La population des 15 îlots à forte concentration de constructions des réfugiés a légèrement augmenté. Cette augmentation est le résultat de deux évolutions différentes: de l' augmentation du nombre de ménages dans les immeubles qui ont remplacé des anciennes constructions des réfugiés qui dépasse la diminution du nombre des habitants dans les premières maisons des réfugiés qui se maintiennent jusqu' à nos jours.

On observe un *"dyisme"* assez net dans le voisinage. Les habitants des anciennes maisons ont des caractéristiques assez différentes de celles des habitants des nouvelles constructions.

Le nombre des personnes par ménage dans la première catégorie est assez réduit: 2.4, tandis que celui de la 2e catégorie -3.4- dépasse la moyenne de l'ensemble de Nikéa et de celui d' Athènes. Dans le premier cas, le taux de vieillissement est très élevé (Figure 1), ainsi que la participation des retraités dans l' ensemble. Parmi ceux qui travaillent, relativement âgés, on rencontre plusieurs ouvriers, de bas niveau d' instruction. Tandis que les actifs habitant dans les "nouveaux immeubles" sont assez jeunes en moyenne, ont le plus souvent un emploi dans le secteur tertiaire et un niveau d' instruction relativement élevé.

La densité nette du voisinage<sup>9</sup> était de 450 hab./Ha environ en 1990, tandis qu' elle dépassait les 550 hab./Ha dans les 15 îlots à forte concentration de maisons de réfugiés. Ces densités relativement modérées, sont assez moindres de celles des quartiers plus proches du centre athénien où elles dépassent les 1.000 hab./Ha.

Les conditions d' habitation dans les maisons des réfugiés sont mauvaises. La plupart des logements a une surface de 30-60 m<sup>2</sup> et le nombre moyen des pièces par logement est de 2.0, tandis qu' il s' élève à 3.5 dans l' ensemble de l' agglomération athénienne. Plusieurs bâtiments de réfugiés sont très dégradés et abandonnés par leurs propriétaires.

Le taux de recouvrement des terrains moyen est aujourd'hui élevé -78%- et les espaces à utilisation publique très restreints, puisque plusieurs espaces prévus comme publics sont plus tard bâtis.

Le C.O.S permis est élevé -2.60- tandis que le C.O.S réalisé moyen est relativement modéré -1.50-. Ainsi, on peut estimer qu' une intervention insistant sur l' amélioration de l' organisation de l' espace bâti, sans augmentation considérable du volume édifié, pourrait conduire à une amélioration substantielle de la qualité de l' environnement du voisinage.

Ce qui rend difficile une telle intervention, tant du point de vue économique qu' environnemental, est le fait que la surface moyenne des terrains est minime: 90 m<sup>2</sup> dans les 15 îlots à forte concentration de maisons de réfugiés. Plus encore, la surface moyenne de logement par habitant est très réduite et le nombre de ménages ayant droit à chaque terrain est élevé. Comme il s' ensuit, ceux qui ont droit aux logements à remplacer ou à restaurer (qu' ils habitent ou pas dans le voisinage) vont demander par le promoteur privé ou l' organisme public qui va réaliser l' opération des surfaces de logement assez plus grandes de celles qui existent aujourd' hui.

Cette difficulté, essentiellement, avec d' autres provenant des spécificités du régime de la propriété du sol n' ont pas permis le renouvellement de l' habitat du voisinage par le système

Carte 1

Voisinage de réfugiés à Nikéa

Utilisation et état des bâtiments

Utilisation des bâtiments

- Commerce
- Services
- Artisanat

Etat des bâtiments

- Bâtiments des réfugiés
- Bâtiments d'après la guerre
- En béton armé état bon ou moyen
- En béton armé état mauvais
- Autres constructions en mauvais état

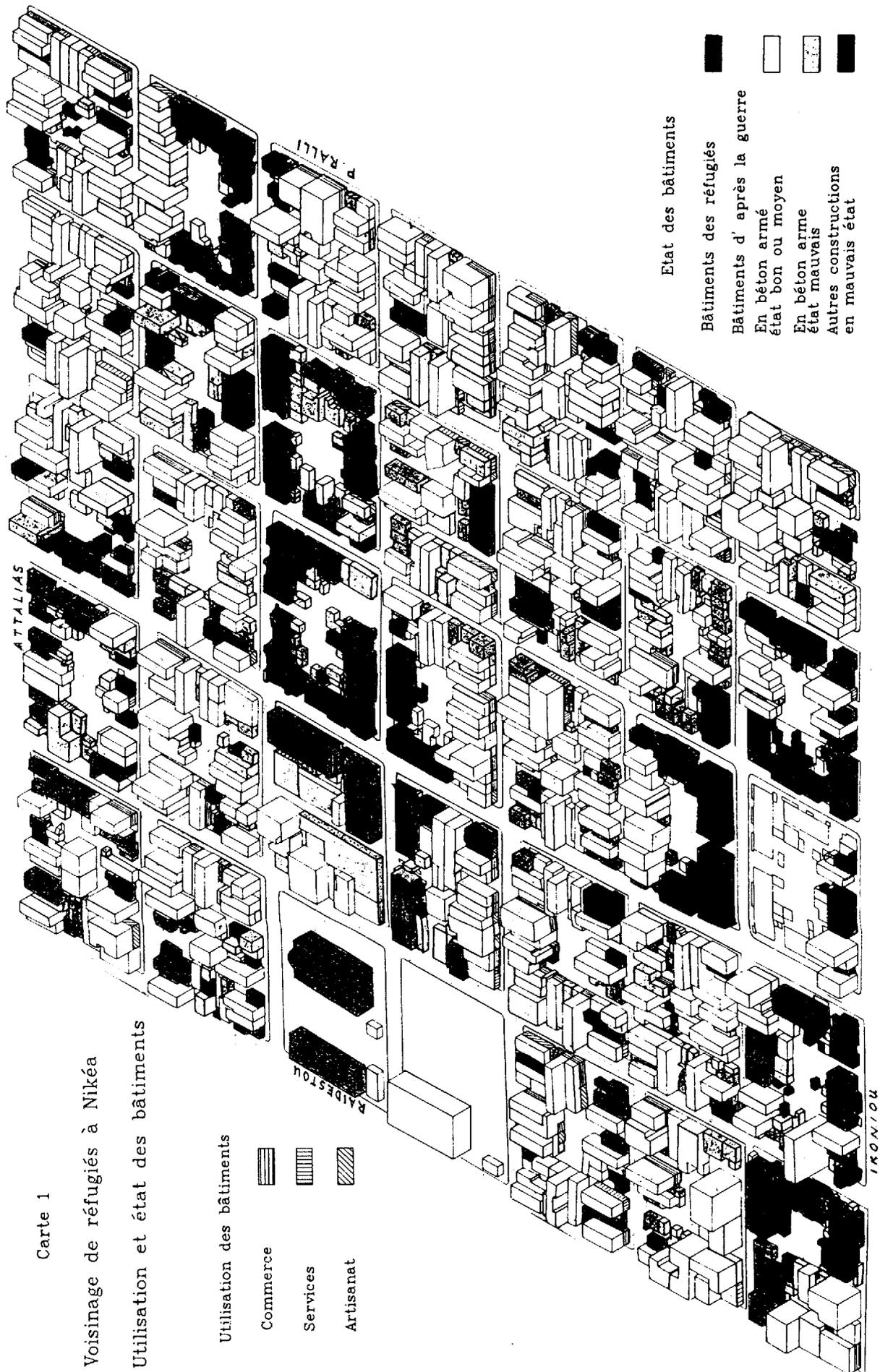
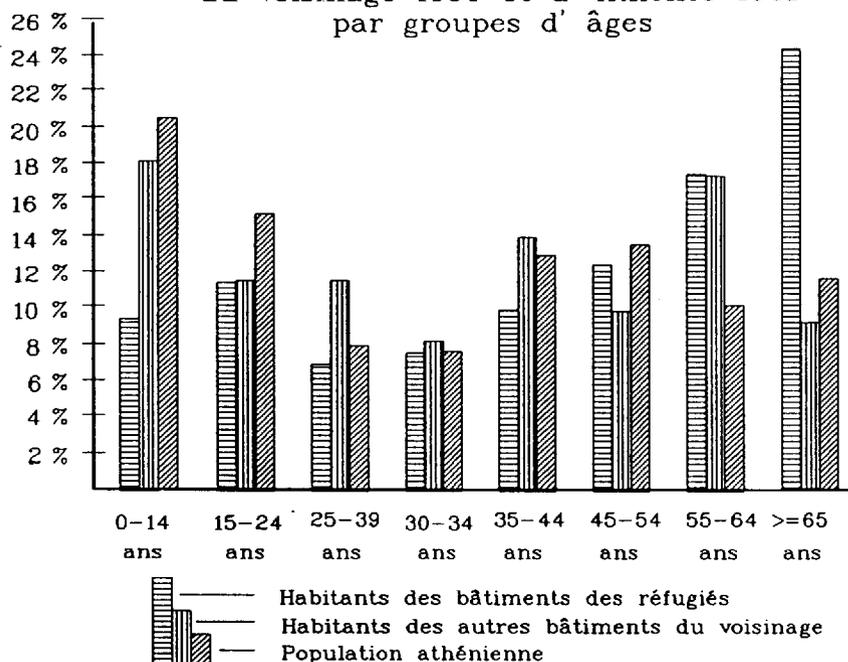


Figure 1 . Répartition de la population des deux parties du voisinage 1990 et d' Athènes 1981 par groupes d' âges



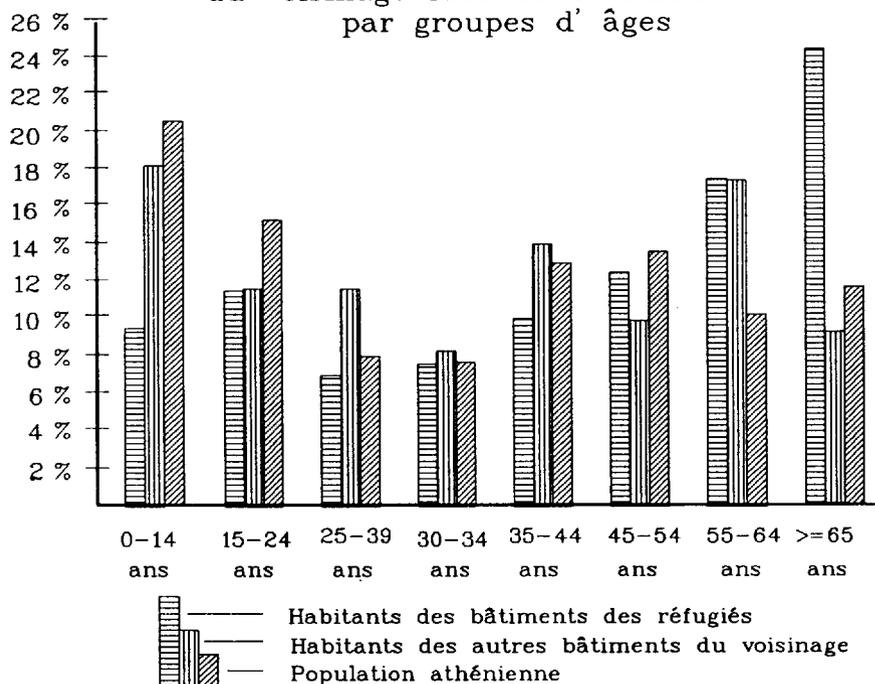
de la contre - prestation ou la reconstruction ou restauration des bâtiments par les intéressés eux-mêmes. Dans ces conditions, les loyers restent bas (comme les prix des terrains et des bâtiments). Les plus dynamiques catégories de la population l' abandonnent, ce qui diminue encore les possibilités des initiatives de revalorisation du voisinage.

Si tel est le caractère principal de la *métamorphose* du voisinage des réfugiés de Nikéa, l' insertion de cette métamorphose dans la grille théorique que nous avons tracé au début nécessite sa comparaison avec des métamorphoses des quartiers dégradés des villes étrangères.

Dans cet esprit, nous constatons que nous sommes très loin des cas de dévalorisation des espaces habités par des immigrants dans les grandes villes du Tiers Monde, vivant dans des conditions précaires. Nous ne sommes encore ni devant un cas de ghetto d' une minorité raciale ou d' autres couches sociales repoussées *structurellement* à la marge de la société, à cause de la structuration du marché du travail et des rapports sociaux, ce qui est souvent le cas dans les espaces dégradés des grandes villes des pays développés.

La structure sociale des quartiers des réfugiés dégradés athéniens d' aujourd' hui a plusieurs analogies avec celle des quartiers parisiens qui ont été l' objet de rénovation pendant les décennies de '60 et '70<sup>8</sup>. Ces quartiers étaient habités par des couches "ouvrières" - "populaires", ayant un esprit de solidarité social développé etc. Mais une différence importante de ces voisinages par rapport à ceux des réfugiés à Athènes réside, à notre avis, au fait que ces derniers sont insérés dans un tissu social caractérisé par une mobilité sociale élevée. Dans les quartiers "populaires" athéniens, habités au début par les réfugiés, les couches ouvrières, petit - bourgeoises et moyennes sont très mélangées dans l' espace. En plus, la structure sociale des noyaux urbains habités par des réfugiés diffère de celle des quartiers qui les entourent moins que dans le cas des quartiers parisiens auxquels nous nous sommes référés. Les maisons des réfugiés sont mêlées, plus ou moins, avec des constructions modernes. Les maisons très dégradées sont le plus souvent abandonnées et ne sont pas habitées par d' autres couches de bas niveau social (émigrés de l' étranger etc). Si les réfugiés âgés continuent à demeurer dans leurs maisons vieillies, le plus souvent leurs enfants, leurs proches, leurs amis habitent à coté ou dans le reste du quartier ou dans les quartiers voisins.

Figure 1 . Répartition de la population des deux parties du voisinage 1990 et d' Athènes 1981 par groupes d' âges



Le C.O.S permis est élevé -2.60- tandis que le C.O.S réalisé moyen est relativement modéré -1.50-. Ainsi, on peut estimer qu' une intervention insistant sur l' amélioration de l' organisation de l' espace bâti, sans augmentation considérable du volume édifié, pourrait conduire à une amélioration substantielle de la qualité de l' environnement du voisinage.

Ce qui rend difficile une telle intervention, tant du point économique qu' environnemental, est le fait que la surface moyenne des terrains est minime: 110 m<sup>2</sup> dans l' esemble du voisinage et 90 m<sup>2</sup> dans les 15 îlots à forte concentration de maisons de réfugiés.

Plus encore, la surface moyenne de logement par habitant est très réduite et le nombre de ménages ayant droit à chaque terrain est élevé. Comme il s' ensuit, ceux qui ont droit aux logements à remplacer ou à restaurer (qu' ils habitent ou pas dans le voisinage) vont demander par le promoteur privé ou l' organisme public qui va réaliser l' opération des surfaces de logement assez plus grandes de celles qui existent aujourd' hui.

Cette difficulté, essentiellement, avec d' autres provenant des spécificités du régime de la propriété du sol n' ont pas permis le renouvellement de l' habitat du voisinage par le système de la contre - prestation ou la reconstruction ou restauration des bâtiments par les intéressés eux-mêmes. Dans ces conditions, les loyers restent bas (comme les prix des terrains et des bâtiments). Les plus dynamiques catégories de la population l' abandonnent, ce qui diminue encore les possibilités des initiatives de revalorisation du voisinage.

Si tel est le caractère principal de la *métamorphose* du voisinage des réfugiés de Nikéa, l' insertion de cette métamorphose dans la grille théorique que nous avons tracé au début nécessite sa comparaison avec la métamorphose de la ville d' Athènes qui l' entoure.

De ce point de vue, il faut insister sur le fait que jusque les années de '50 il n' y avait pas de grande différence entre le quartier des réfugiés de Nikéa et ceux qui l' entourent. La vie, tant économique que sociale du quartier en question, était très animée. Mais, pendant les années 1960-1990 il n' a pas pu suivre l' évolution urbaine des autres quartiers athéniens, basée sur le renouvellement de l' habitat par le système de la contre - prestation, ce qui justement ne pouvait pas se faire dans le quartier d' étude. Cette marginalisation du quartier par rapport à la forme de production du logement dans la capitale était à la base de sa dévalorisation urbaine et sociale.

L'analyse des caractères de l'espace d'étude a confirmé, alors, l'hypothèse que nous avons fait au début. A savoir qu'ici (comme dans les autres voisinages de réfugiés à Athènes) *c'est la marginalisation par rapport au modèle de production du logement dans l'ensemble de la ville (le système de la contre - prestation) qui détermine, pour l'essentiel, la différenciation urbaine et sociale du voisinage d'étude de ses espaces voisins et pas l'inverse.* Donc, si les conditions de renouvellement du logement se rapprochaient de celles des quartiers voisins, notre voisinage pourrait, en principe, se réintégrer dans le tissu urbain et social de la ville.

Mais, comme nous avons vu, le renouvellement de l'habitat de notre voisinage n'est pas facile. Il nécessite une *intervention de revalorisation*. Si nous voulons déterminer les orientations de cette intervention, il nous faut revenir sur les conditions de production du logement dans l'ensemble de la ville et leurs répercussions sur l'environnement urbain.

Comme nous avons déjà remarqué, le "modèle" de la contre-prestation, dominant dans la production du logement à Athènes, pendant l'après - guerre, a permis l'amélioration de la condition du logement, *mais il a conduit à la dévalorisation de l'environnement urbain*. Les C.O.S. élevés, nécessaires pour le fonctionnement du système de la contre - prestation sont liés à une augmentation importante de la densité de l'espace bâti. La tendance à la "surexploitation" du sol a conduit à la diminution des espaces non bâtis etc.

Cette logique a été "intégrée" dans l'"idéologie urbaine" des habitants de la capitale grecque, même de ceux qui habitent dans les espaces d'habitat non renouvelés, comme le voisinage de Nikéa. Ces derniers accordent plus d'importance à l'obtention d'appartements de surface importantes ("comme ceux des nouveaux immeubles voisins") qu'à l'amélioration de l'environnement urbain, qui signifie nécessairement: densité réduite ("moins de béton"), plus d'espaces libres, amélioration des infrastructures et des espaces publics etc.

A notre avis, il faut adopter une *logique* de réhabilitation du voisinage d'étude, *réellement alternative* à ce qui a été fait jusqu'à présent (par la DEPOS). C'est-à-dire, *insister sur l'amélioration du tissu urbain dans son ensemble et non seulement de la condition du logement*. Cette logique doit être intégrée dans une *stratégie de revalorisation de l'ensemble de l'environnement urbain athénien*, qui doit comprendre: la diminution des C.O.S. permis, l'augmentation des espaces publics par l'application d'une politique foncière appropriée etc.. Dans cet esprit, l'intervention en cause pourra fonctionner comme modèle de la production et consommation de l'espace de la capitale grecque, capable de contribuer au changement de l'idéologie urbaine des athéniens.

Suivant la logique de réhabilitation ci-dessus, l'équipe de recherche a proposé une série d'orientations et a fait de propositions plus détaillées d'aménagement de notre voisinage<sup>9</sup>, dont nous présentons ici les grandes lignes:

a. *-Il faut préserver le tissu urbain et le tissu social existants.*

-Il ne faut pas augmenter la densité de la population et de l'espace bâti. On peut utiliser, à ce but, *et* le mécanisme de transposition d'une partie du C.O.S. permis à d'autres quartiers de Nikéa.

- Restaurer une partie des maisons de réfugiés et restreindre au minimum le nombre des bâtiments à démolir - reconstruire.

Le C.O.S. proposé ne dépasse le 2.0 et la surface des espaces publics prévus dépasse de plus de 50 % celle des espaces publics existants.

b. Aménager d'espaces de commerce, de bureaux et de services publics destinés à desservir les habitants du voisinage et de ses espaces voisins, *insérés dans une intervention plus générale de revalorisation des espaces publics*. Cette intervention pourra contribuer à la réanimation de la vie sociale locale.

c. Utiliser le système de la contre - prestation, mais dans un esprit différent de celui utilisé par la DEPOS. C'est-à-dire:

- Commencer par accorder à chaque propriétaire de terrain une surface d'appartement légèrement plus grande de la contre - prestation déterminée par les conditions du marché des bâtiments dans le quartier

- Accorder des prêts subventionnés à ceux qui veulent avoir des appartements plus grands de ceux qui leur correspondent - pour une surface déterminée

- Accorder des prêts subventionnés complémentaires aux ménages à nombreux membres

Ce choix diminue de beaucoup le financement de l'opération qui doit être assumé par le Dème et l'état (par rapport à ce qui a été fait par la DEPOS à des cas pareils)

d. Restreindre le périmètre de rénovation par l'organisme d'intervention au strictement nécessaire. Accorder des prêts subventionnés aux habitants hors ce périmètre, afin de les aider à reconstruire ou restaurer par eux-mêmes leurs habitations.

-Subventionner les loyers payés par les locataires pour une période déterminée.

e. Faciliter la participation des intéressés tant dans l'organisme d'intervention que pendant toutes les procédures de réalisation de l'opération.

La proposition détaillée a été adressée aux responsables du Dème de Nikéa et aux habitants du voisinage. Nous espérons que les discussions qui vont suivre et l'intervention elle-même puissent conduire à l'amélioration substantielle de l'environnement urbain du voisinage.

### Notes - Références bibliographiques

-----  
1. Nous avons pris part à deux recherches complémentaires sur les mécanismes de la réhabilitation urbaine ayant comme étude de cas celui du voisinage des réfugiés de Nikéa.

La première recherche: "*Mécanismes d'élaboration de programmes d'aménagement de l'habitat. L'utilisation de mécanismes d'aménagement urbain dans des programmes de renouvellement de l'habitat. Application dans le cas d'un voisinage de Nikéa*", est financée par le Dème (collectivité locale) de Nikéa et le Secrétariat Général à la Recherche et la Technologie de la Grèce. La deuxième: "*Application de méthodes d'aménagement urbain dans le programme de réhabilitation d'un voisinage de réfugiés à Nikéa*" est financée par la Société de Développement des Dèmes de la Région de Pirée.

Ces deux recherches sont réalisées par une équipe de recherche du Département de l'Urbanisme et Aménagement du Territoire de l'Univ. Technique Nationale d'Athènes. J'ai la responsabilité de la coordination de ces recherches. Responsable scientifique est le professeur A.Aravantinos. Autres membres de l'équipe: G.Karka, Z.Demathas, D.Christofilopoulos, A.Iconomou. La responsabilité des positions prises ici incombe à l'auteur

2. - M.Castells, *La question urbaine*, Maspero, Paris, 1972

- J.Lojkine, *Le marxisme, l'état et la question urbaine*, P.U.F, Paris, 1977

3. - D.Harvey, *Social justice and the city*, Edw. Arnold, London, 1976

4. Située, dans plusieurs pays, pendant la deuxième moitié des années '70 et les décennies suivantes

5. Pour des raisons qu'on ne va pas examiner ici

6. Voir la note 1

7. Dans l'ensemble des familles demeurant dans les habitations des réfugiés ou les maisons en béton armé de conditions précaires et dans un échantillon de 10 % de l'ensemble des familles habitant dans les "nouvelles constructions"

8. Voir l'analyse correspondante, devenue classique, d'H.Coing dans: "*Rénovation urbaine et changement social*", Ed. Ouvrières, Paris, 1966. Pour le mouvement social de résistance des intéressés aux rénovations et, plus largement de contestation de leur logique, voir: M. Castells 1972 chap. IV. Pour les dimensions économiques et sociales du procès de dégradation des espaces d'habitat du centre - ville, voir: D.Harvey 1976

9. Qui concernent, plus généralement, une série d'espaces athéniens dégradés