

Circulaire du 21 mars 1973.

Relative aux formes d'urbanisation dites «grands ensembles» et à la lutte contre la ségrégation sociale par l'habitat.

Le ministre de l'aménagement du territoire, de l'équipement, du logement et du tourisme et le secrétaire d'Etat auprès du ministre de l'aménagement du territoire, de l'équipement, du logement et du tourisme à Messieurs les préfets,

Après les efforts considérables accomplis pour augmenter la production massive de logements neufs, il est aujourd'hui indispensable de répondre plus efficacement aux aspirations à une meilleure qualité de l'habitat et de l'urbanisme, et de lutter contre le développement de la ségrégation sociale par l'habitat.

La présente directive définit quelques règles simples en matière d'urbanisme et d'attribution des aides au logement; ces règles doivent contribuer:

A empêcher la réalisation des formes d'urbanisation désignées généralement sous le nom de «grands ensembles», peu conformes aux aspirations des habitants et sans justification économique sérieuse;

A lutter contre les tendances à la ségrégation qu'entraîne la répartition des diverses catégories de logements entre les communes des agglomérations urbaines.

L'homogénéité des types et des catégories de logements réalisés, la monotonie des formes et de l'architecture, la perte de la mesure humaine dans l'échelle des constructions ou des ensembles eux-mêmes, l'intervention d'un maître d'ouvrage, d'un architecte ou d'un organisme gestionnaire sur de trop grands ensembles ne favorisent pas une bonne intégration des quartiers nouveaux dans le site urbain, ni celle des habitants nouveaux au sein de la commune qui les accueille.

A. -- Je vous demande donc de subordonner désormais toutes les décisions administratives de votre compétence au respect des conditions suivantes:

1. Une Z.A.C. d'habitation ne pourra être créée et son dossier de réalisation approuvé que si les deux conditions suivantes sont respectées:

a) Le nombre total des logements à usage de résidence principale à y réaliser doit être tel que la zone puisse être achevée dans un délai de cinq à six ans. Ce nombre n'excédera pas en toute hypothèse:

Pour les agglomérations urbaines de moins de 50.000 habitants (I.N.S.E.E.):

Le nombre de logements réalisés au cours des deux dernières années dans l'agglomération, et au plus 1.000 logements.

Pour les autres agglomérations urbaines (1) à l'exception des villes nouvelles:

(1) Y compris les secteurs d'urbanisation prévus par le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, qui ne sont pas inclus dans le périmètre I.N.S.E.E.

2.000 logements.

Cette règle doit éviter que le développement d'une agglomération se trouve déséquilibré par une concentration excessive sur un seul site; elle doit permettre la réalisation rapide, bien coordonnée et sans aléas d'opérations d'aménagement qui restent à l'échelle des capacités financières et des moyens techniques des collectivités locales et des organismes aménageurs.

b) Dans le cas des Z.A.C. de plus de 1.000 logements, la proportion des logements H.L.M. locatifs doit atteindre au moins 20 p. 100 et ne pas dépasser 50 p. 100 du nombre total des logements; on s'efforcera d'assurer une répartition du même ordre dans les Z.A.C. de moindre importance.

2. Dans les agglomérations de plus de 50.000 habitants, la répartition des aides au logement devra être faite de manière telle que les implantations des programmes relevant de chacune

des catégories de financement ne se concentrent pas exclusivement dans certaines communes ou ne se réalisent pratiquement jamais dans certaines autres; il conviendra au contraire, dans le respect des dispositions des schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme, de veiller à une répartition territoriale entre les diverses communes telle que soient compensées les tendances actuelles à la ségrégation.

C'est ainsi que, dans les communes de plus de 10.000 habitants incluses dans ces agglomérations, on fera référence au rapport existant entre le nombre des logements H.L.M. locatives et le nombre total des logements commencés au cours des trois dernières années:

si ce rapport n'atteint pas un cinquième, l'implantation de logements H.L.M. locatives bénéficiera d'une priorité alors que la rythme de financement des autres catégories de logements sera ralenti (1), exception faite au profit de l'accession à la propriété de maisons individuelles;

(1) Toutefois, cette règle ne s'appliquera pas dans les agglomérations où l'étude du marché du logement aura conclu à la nécessité de ne construire qu'une faible proportion d'H.L.M. locatives.

si ce rapport excède un demi, l'implantation des autres catégories de logements bénéficiera d'une priorité alors que le rythme de financement des logements H.L.M. locatives sera ralenti.

Ces règles devront inspirer l'attribution des aides aux programmes implantés dans les autres communes de ces agglomérations urbaines importantes.

B. -- En complément de ces règles, les recommandations suivantes devront être suivies dans la mesure où des circonstances particulièrement contraignantes ne s'y opposent pas:

1. Dans tout programme de construction de plus de 300 logements aidés destinés à la location, une proportion d'au moins 20 p. 100 des logements sera prévue pour convenir par leur taille et leurs caractéristiques aux personnes âgées, aux isolés, aux handicapés physiques.

2. La participation des habitants des ensembles importants de

logements à la définition et à la gestion de leur cadre de vie doit être encouragée. On veillera notamment à ce que les relations entre les habitants de ces ensembles et l'institution communale ne disparaissent pas au profit de l'organisme gestionnaire, notamment en limitant la taille des ensembles relevant d'une même gestion.

3. Le renouvellement et la diversité de l'architecture doivent être assurés, spécialement dans les constructions aidées. Vous encouragerez les maîtres d'ouvrage à faire appel aux techniques et aux concepts qui permettent de rompre avec l'uniformité et la monotonie, et les maîtres d'oeuvre à exprimer leur imagination et leur talent. Vous éviterez de financer des programmes de plus de 500 logements aidés qui feraient appel, sur un seul site, à un même architecte.

Dans les Z.A.C., et plus généralement dans tout ensemble de logements, le rapprochement ou l'intégration d'autres fonctions urbaines que l'habitat seront recherchés: activités de diverses natures, équipements publics, services collectifs, commerces, équipements de loisirs ou de culture, etc.

Les orientations de la circulaire ministérielle du 30 novembre 1971 relative aux formes d'urbanisation adaptées aux villes moyennes (dite «Tours et Barres») sont confirmées. Il convient en outre de s'en inspirer très largement pour les autres agglomérations urbaines, notamment en recherchant la réalisation d'une proportion importante d'habitats individuels dans les Z.A.C. d'extension périphérique.

4. C'est dans le même esprit que vous voudrez bien adapter ou corriger dans la mesure compatible avec les financements et les délais prévus les opérations d'aménagement et les programmes de logements déjà décidés et qui ne sont pas encore engagés de façon irréversible.

Paris, le 21 mars 1973.