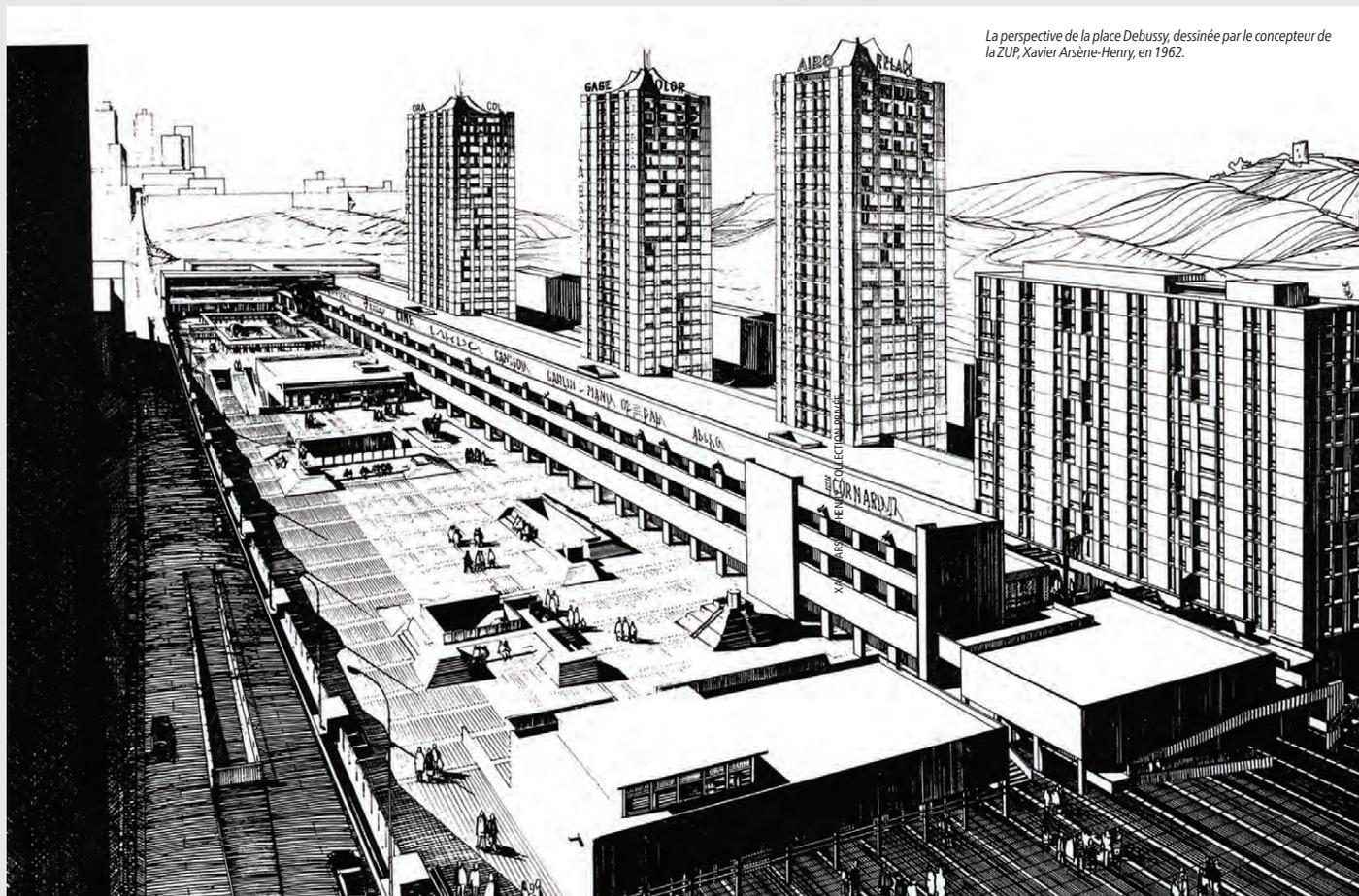


La perspective de la place Debussy, dessinée par le concepteur de la ZUP, Xavier Arsène-Henry, en 1962.



XAVIER ARSENE-HENRY - COLLECTION PRIVÉE

## RÉNOVATION

# PISSEVIN, RETOUR VERS UN FUTUR

La Zup a 50 ans passés. À Pissevin, on lui prépare une rénovation comme elle n'en a jamais eue. L'enjeu ? Retrouver l'attractivité des débuts, quand la Zup incarnait progrès et confort. Retour en images sur "l'âge d'or" et point d'étape sur le chantier de son renouveau.

Il y a un mois, les pelleteuses ont rasé le supermarché Carrefour de Pissevin. En 2022, on y construira trois immeubles de logements, avec des commerces au rez-de-chaussée (voir page 23). C'est l'un des chantiers du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). En 2021, alors que plusieurs opérations ont déjà été menées dans les quartiers est de Nîmes, il est en phase d'accélération à l'ouest. Une autre étape se profile fin mars : la signature de la convention entre l'Agence nationale de renouvellement urbain (Anru), les porteurs de projets locaux et les multiples financeurs (voir page 22). Elle porte sur 470 millions d'euros - l'équivalent de dix lycées neufs - pour les quatre quartiers concernés à Nîmes : Pissevin, Valdegour, Chemin-Bas d'Avignon/Clos d'Orville, Mas de Mingue. Pour Pissevin, qui entre pour la première fois dans ce programme national, l'enveloppe s'élève à 200 millions.

**Mixité sociale.** L'objectif, c'est "la mixité sociale", expliquent tous les acteurs du dossier. Avec le développement durable, c'est l'un des piliers du renouvellement urbain. Une mixité entre bénéficiaires du logement social et habitants plus aisés résidant dans des copropriétés, qui existait

Projet d'aménagement des espaces reliant l'avenue Kennedy et la place Debussy, conçu par l'urbaniste Alain Marguerit en 2018.



ARTELIER/MARGUERIT

au début de Pissevin dans les années soixante et soixante-dix (lire page 24). *“La Zup (zone à urbaniser en priorité, nom de ces opérations urbaines dans les années 60), c’est un quartier à l’époque très moderne, c’était New York, les premiers WC privatifs pour beaucoup de gens”,* rappelle Géraldine Rey-Deschamps, vice-présidente de Nîmes Métropole, déléguée au Renouveau urbain. *“Les potentiels acquéreurs d’appartement faisaient la queue devant les agences”,* ajoute l’élu nîmois François Courdil, chargé de mission sur le renouvellement urbain à l’Agglo. *“Mais cela n’avait pas été pensé pour durer ad vitam aeternam”* (lire page 22).

Quelques tours et barres de Valdegour ont été démolies au début des années 2000, dans le cadre du premier PNRU, mais Pissevin doit attendre le second, décidé par l’État en 2014, pour qu’on lui imagine un nouvel avenir. *“Ce quartier, je l’aime et je veux le voir changer avant de mourir”,* déclare l’élu nîmois Richard Tiberino, arrivé en 1971 au Soleil Levant (lire page 24). *“Sa richesse, c’est une vraie vie de quartier populaire, avec des associations, des gens attachants, une vie méditerranéenne... Il n’y a pas que l’insécurité et la drogue”.*

**Impatience.** Quelque chose s’est déjà passé. *“La ligne T2 de trambus a commencé à transformer*

*le quartier”,* reconnaît Alain Lorgeas, président du comité de quartier et figure historique de Pissevin. La T2 circule depuis un an, mais la rénovation urbaine ne s’est pas emballée. *“Tout le monde pense : on y va ! Mais ce n’est pas si simple”,* prévient Olivier Bonné, conseiller municipal nîmois délégué au suivi de la rénovation urbaine. *“À partir de mai, il y aura la rénovation des copropriétés au pied de la Galerie Wagner et la démolition du viaduc Puccini en fin d’année. Les gros changements, ce sera pour 2022, 2023”.* Alain Lorgeas soupire : *“Pour les gens du quartier, tout cela est trop long”.*

Car ce NPNRU, on en parle depuis des années. *“Le 6 novembre 2019, le projet de convention a été présenté, on a acté l’enveloppe financière principale et les opérations à retenir. À partir de là, tout pouvait être lancé. La signature de la convention n’est qu’une formalité”,* signale André Horth, directeur de la Direction départementale des territoires et de la mer, DDTM, qui précise : *“L’État est gestionnaire des procédures, l’Anru fixe un cadre et apporte des subventions, mais ceux qui font, ce sont les maîtres d’ouvrage”.* En clair, pour le calendrier, voir avec l’Agglo, la Ville, les bailleurs sociaux, la SPL Agate - société publique-privée en charge des opérations d’urbanisme pour les communes de Nîmes Métropole.

**Dossiers complexes.** Pourquoi cela n’avance-t-il pas plus vite ? *“Globalement, ça se passe bien, mais ce sont des dossiers très complexes qui touchent aux bâtiments, à la circulation dans le quartier, aux transports en commun, aux réseaux d’eau et d’électricité”,* énumère Jérémie Serra, responsable de la communication du principal bailleur social de la Zup, Habitat du Gard. À Pissevin est programmée la destruction de 185 logements locatifs sociaux, LLS, de la Galerie Wagner, des tours du Crous, du Carrefour Market, des viaducs Puccini et Utrillo, de la dalle Debussy, de plusieurs dalles et parkings de bailleurs sociaux. En parallèle, 264 LLS sont réhabilités et/ou résidentialisés, c’est à dire que les abords des immeubles sont réaménagés et sécurisés.

Avant tout, il faut reloger les familles, et *“humainement, ça prend du temps”,* souligne l’élu nîmois Olivier Bonné. C’est l’Agglo, en tant que pilote du projet, qui s’en charge en lien avec les bailleurs sociaux. En 2019 et 2020, elle a relogé en moyenne 18 familles par trimestre sur les 500 dont le logement va être détruit. *“On fait trois propositions dans toutes les communes de l’Agglo qui disposent de logements sociaux”,* indique Géraldine Rey-Deschamps. Soit douze communes : Bouillargues, Caissargues, Caveirac, Clarensac, Garons, Générac, Manduel, Marguerittes, Milhaud, Nîmes, Poulx et Redessan.

**ILS SONT EN CHARGE DU DOSSIER**



André Horth, directeur de la DDTM



François Courdil et Géraldine Rey-Deschamps, élus Nîmes Métropole



Olivier Bonné, élu Ville de Nîmes



**Un an d'étude.** Pour les élus, le frein, ce sont les études. Réponse de l'Etat qui instruit le dossier : "À Pissevin, il faut un dossier d'autorisation environnementale sur les aspects hydrauliques (lorsque la Zup a été construite, les problèmes d'inondation n'ont pas été pris en compte). Il y a un an d'instruction avec enquête publique. Si le dossier avait été déposé un an avant, en 2019, on gagnait un an".

Tout le monde se rejoint sur une complexité spécifique à Pissevin : réhabiliter les nombreuses copropriétés qui se sont dégradées au fur et à mesure que les habitants se paupérisaient et que les charges n'étaient plus payées. Ce chantier colossal, qui concerne déjà la Galerie Wagner et pourrait aboutir à la destruction partielle du Soleil-Levant, mobilise aussi beaucoup.

Or la nécessité que tout cela avance n'est pas seulement liée à l'impénitence des habitants. "Si tout marche très bien, on peut avoir des compléments financiers de l'Anru", explique André Horth, le directeur de la DDTM. "Sinon, l'Anru peut ne rien ajouter, voire, dans le pire scénario, reverser des fonds aux communes qui avancent plus vite". Cela reste hypothétique, d'autant que le Premier ministre a annoncé fin janvier une manne supplémentaire globale de 2 milliards d'euros. Et Pissevin est en passe de décrocher un financement de 110 millions pour les copropriétés du Soleil Levant et du Cigaloun. Cela s'appelle une Opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (Orcod-IN) et, jusqu'à présent, il n'y en avait qu'en région parisienne.

**Le mythe de l'âge d'or.** "Des millions ajoutés à des millions pour le même résultat, cela ne sert à rien, il faut arrêter de faire de la rétro-urbanisation en rêvant à un âge d'or", affirme la géographe Catherine Bernié-Boissard. "Ce n'est pas qu'en améliorant le béton qu'on s'en sortira, ni avec uniquement des policiers en plus", renchérit Richard Tiberino. "La clef, c'est de mobiliser les habitants, un des leviers, c'est la clause d'insertion de personnes éloignées de l'emploi", argumente François Courdil. "Le chômage est surreprésenté dans ces quartiers, une grande partie de ces gens pourrait être acteurs du renouvellement urbain".

Et si l'avenir de Pissevin-Valdegour passait par l'oubli du passé ? En finir avec la Zone à urbaniser en priorité (Zup) pour devenir un quartier nîmois comme les autres. "Ce que veulent les habitants, ce n'est que ça : l'égalité, être considéré comme n'importe quel autre habitant de la ville", explique Catherine Bernié-Boissard. Et comme quartier nîmois, l'ex-Zup a des atouts, rappelle Géraldine Rey-Deschamps : "Pissevin est à la porte du centre-ville avec la T2, de l'autre côté il y a le CHU, le plus gros employeur du département. Il y a un fort potentiel". Isabelle Bortolin

## EN CHIFFRES

**470 millions d'euros**  
À Nîmes, le budget du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) est de 470 millions d'euros. La convention définitive entre toutes les parties prenantes sera signée fin mars. Le financement sera réparti principalement entre les bailleurs sociaux (150 millions d'euros), l'Agence nationale de rénovation urbaine (140 millions), la Ville de Nîmes (56 millions), Nîmes Métropole (26 millions). Les autres financeurs sont la Région, le Département, la Caisse des dépôts.

## Prochains chantiers à Pissevin

**Mai à décembre 2021 :** plan de sauvegarde dans quatre immeubles de la Galerie Richard-Wagner, La Garrigado, Li Becarut, lou Piboulo, Lou Ferigoulier. Travaux de sécurité incendie, de sécurisation des habitants et des passants, de salubrité.

**Automne 2021 :** jardins familiaux près de l'espace Léon-Vergnoles  
**Fin 2021 :** démolition du viaduc Puccini  
**2022 :** début de la construction de Kennedy Sud et de la Porte des Arts

Février 2021 : destruction du Carrefour Market.

## XAVIER ARSÈNE-HENRY ÉTAIT POUR LA DÉMOLITION

En 2001, La Gazette publie tout un dossier sur la Zup à l'occasion des trente ans de sa partie nord, à Valdegour. La Zup de Nîmes a été conçue comme un seul quartier englobant Pissevin et Valdegour. Elle interroge son concepteur, l'architecte Xavier Arsène-Henry, disparu en 2009. À l'époque, il a 82 ans et défend toujours son projet, même s'il trouve normal de démolir des immeubles. Nous republions *in extenso* cet entretien.

### ► LA GAZETTE. Quel regard portez-vous aujourd'hui sur la conception de la Zup de Nîmes ?

**Xavier Arsène-Henry.** J'ai fait de mon mieux pour répondre au cahier des charges. Les matériaux utilisés à l'époque, notamment le béton armé, étaient à la pointe de la technologie. J'étais le premier architecte à utiliser la technique de la préfabrication de panneaux de béton pour lesquels il a fallu construire spécialement deux usines. D'ailleurs, cette innovation nous a permis de ne passer que 1000 heures de travail par appartement, ce qui, à l'époque, était incroyable ! Quant aux appartements eux-mêmes, ils disposaient de tout le confort possible : eau courante, ascenseurs, grandes pièces claires, parking.

Il ne faut pas oublier qu'à la même époque des millions de logements n'ont pas l'eau et sont insalubres. D'ailleurs, la France est très en retard sur son programme de construction de logements. La Zup était loin d'avoir l'image qu'elle a aujourd'hui. Venir y habiter était une réelle preuve d'ascension sociale.

### Que pensez-vous de la démolition de certains immeubles de la Zup à Valdegour, comme la Barre des Gendarmes en 1996 ou Newton aujourd'hui (2001) ?

Cela ne me dérange pas de voir démolir les immeubles d'un projet que j'ai conçu il y a plus de



trente ans. Je suis même pour, à condition que cela soit fait intelligemment et que l'on ne démolisse pas simplement pour assurer un effet médiatique. À vrai dire, ces immeubles étaient construits pour durer trente ans. On peut alors considérer qu'ils sont périmés ! Et puis mes confrères actuels ont d'autres idées, des idées de leur temps. La démolition fait partie d'une évolution de l'urbanisme. D'ailleurs, je pense qu'il est préférable de démolir et reconstruire sur la ville, plutôt que d'étendre les périmètres de construction qui gâchent les paysages. C'est terrible que l'on ne trouve pas le courage de démolir.

### Que manque-t-il à la Zup aujourd'hui ?

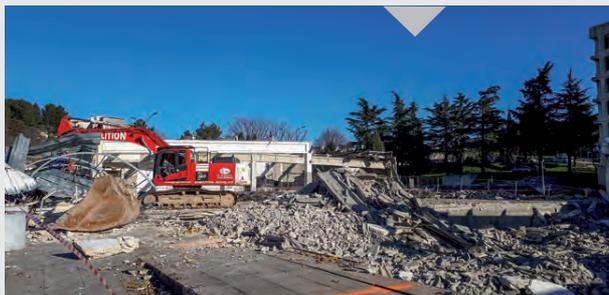
Malheureusement, on n'a pas laissé au projet la chance d'être achevé. Seulement un tiers (NDLR : à Valdegour) en a été réalisé. Alors forcément, c'est facile de dire qu'il manque beaucoup de choses à la Zup, et encore plus facile de dire que les problèmes de la Zup sont de la faute des architectes qui l'ont conçue.

Ce qui existe aujourd'hui (à Valdegour), ce sont les logements sociaux. Le reste, cela devait être des commerces et des logements en copropriété qui devaient assurer la mixité sociale du quartier. Comme ce fut le cas à la Zup Sud de Pissevin qui fut achevée avant que le ministre Olivier Guichard, en 1973, ne mette fin à la prolifération des constructions massives. En revanche, les crèches, écoles et collèges ont été réalisés.

### Quel avenir envisagez-vous pour les Zup construites dans les années 60 ?

Bien malin qui pourrait dire ce que va devenir la Zup. À l'heure actuelle, on entend dire qu'il faut casser le béton, faire tomber les murs. Un espace-vert peut-il à lui seul régler les problèmes de société ? Personnellement, je vis au onzième étage d'un immeuble et cela ne m'empêche pas pour autant d'être heureux.

Propos recueillis par Laurent Czerniejewski  
La Gazette de Nîmes n° 115 du 6 juillet 2001



ISABELLE BORTOLIN

## La maison des projets de la Zup

Il y a deux espaces d'information sur les programmes de rénovation urbaine à Nîmes : au centre Jean-Paulhan et au centre André-Malraux pour les quartiers Est, à la galerie Trait d'Union pour l'Ouest. Cette dernière est ouverte lundi, mardi, jeudi vendredi de 13h30 à 17h, mercredi de 9h à 12h et de 13h30 à 17h (04 66 27 76 54). On y trouve des panneaux explicatifs et une grande maquette (photo) pour visualiser l'avenir de la Zup. Cet espace est ouvert à tous.



CHRISTELLE GIAMP



MPM ARCHI

MPM ARCHI



D.R.

**KENNEDY SUD.** À la place du supermarché Carrefour Market, le promoteur GGL construira cet immeuble à partir de 2022. C'est le projet Kennedy sud, conçu en miroir avec un Kennedy nord qui sera bâti plus tard à la place de la ferme-école de Valdegour - celle-ci doit être déplacée dans la pinède. Kennedy sud est dessiné par le cabinet nimois MPM Archi : 22 logements locatifs sociaux, 67 "en accession abordable", jardin partagé et local associatif en terrasse, parkings en sous-sol et 1 300 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée pour des services et des commerces, dont un "marché Kennedy". En attendant les travaux, l'ancien parking souterrain du Carrefour est aménagé en bassin de rétention et des activités sont en cours de réflexion pour animer l'esplanade créée par la destruction du supermarché.



MPM ARCHI

**LA PORTE DES ARTS.** Avec Kennedy sud et Kennedy nord, cet immeuble combinant logements et commerces à la Porte des Arts complète la nouvelle offre de locaux commerciaux dans le quartier, après la destruction de la Galerie Wagner. Confié au promoteur nimois STS Promotion, il comprend : 22 logements en "accession abordable", 1 400 m<sup>2</sup> pour des commerces et 800 m<sup>2</sup> pour une maison de santé. Il sera lancé, comme Kennedy sud, en 2022. Plus tard, le marché de Pissevin, actuellement place Goethe, pourrait être installé à la place de la station service Esso.



VILLE DENIMES

## SOUVENIRS

# QUAND LA ZUP ÉTAIT CHIC

En 1960 est décidée la construction d'une Zup à l'ouest de Nîmes. Pissevin est la première à voir le jour. À l'époque, les pubs parlent de "grand standing" et de "placement sûr". Retour sur ces années fastes avec ses premiers habitants.

Entre 1950 et 1970, la France se couvre de Zup : des zones à urbaniser en priorité pour faire face à une grande pénurie de logements. Nîmes n'y échappe pas et c'est en survolant la ville que l'architecte Xavier Arsène-Henry choisit les collines de Pissevin et Valdegour pour implanter son projet : deux ensembles reliés par deux viaducs - qui ne verront pas le jour -, prévus pour 40 000 habitants. À quelques détails près, "le même modèle est appliqué partout en France", souligne la géographe Catherine Bernié-Boissard. Ce modèle est fonctionnaliste : des Zup pour dormir, des zones industrielles pour travailler, des zones commerciales pour les courses et le tout relié en voiture.

Une révolution qui accable les habitants des collines forcés de lâcher leurs mazets, mais qui séduit une foule de gens très différents. D'autant qu'à Pissevin il n'y a pas que du logement social locatif, il y a aussi de grosses copropriétés d'appartements à tarif très abordable. "Mes parents ont acheté leur appartement au Soleil Levant pour 70 000 francs", se souvient l'élu nimois Richard Tiberino. "Il y avait des gens très différents : des Pieds-noirs, des Maghrébins, des Portugais, beaucoup de cheminots nimois aussi". Tous découvrent un confort que seules les Zup offrent à l'époque. "Là où nous habitons, rue Turenne, il n'y avait pas de tout-à-l'égout, les toilettes étaient dans la cour, je dormais dans 2 mètres carrés", raconte Richard Tiberino. En arrivant d'Alger, sa famille s'installe en 1963 dans le quartier Richelieu avant d'emménager en 1971 au Soleil levant. "C'était un palace, j'avais une vraie chambre, il y avait une douche, du marbre partout !" Les publicités de l'époque vantent Nîmes-Ouest : "résidence de bon standing, placement sûr, shopping center possédant toutes les commodités

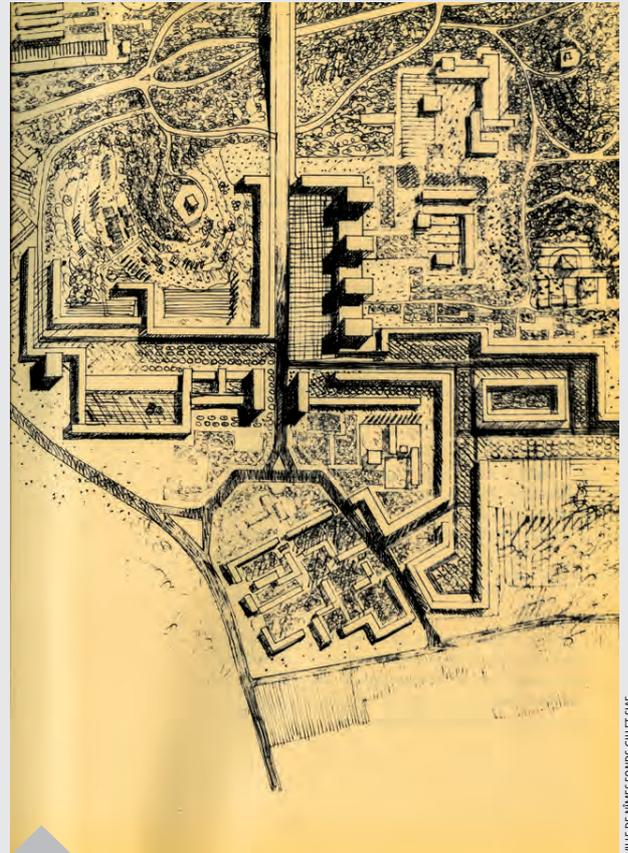
d'une ville nouvelle", "des buildings résidentiels de fort belle allure".

**Boîte de nuit et cinéma.** Au milieu des tours et des barres flambant neuves, la vie est douce. "Je jouais en bas de l'immeuble, il n'y avait aucun problème d'insécurité, à part déjà au 4<sup>e</sup> sous-sol des garages", raconte Olivier Bonné, élu nimois aujourd'hui en charge du Renouveau urbain, arrivé dans les années 70 au 14<sup>e</sup> étage du Piboulo. "Il y avait un seul policier national dans le quartier, on l'appelait le sherif et il arrivait à faire régner l'ordre", ajoute Alain Lorgeas, figure du quartier qui habite encore aujourd'hui l'appartement qu'il a acheté "sur plans" en 1961 au Soleil Levant.

Pissevin a eu sa boîte de nuit, le Koh-i Nor, son cinéma, Le Club. La Galerie Wagner, devenue le symbole de sa déchéance, abrite à l'époque une mercerie, une papeterie, une supérette, plusieurs boucheries et un magasin de design, celui d'Alain Recolin. Originaire du Vigan, sa famille s'installe à Nîmes-Ouest dans les années 60. Son père dirige une boulangerie dans la Galerie Wagner. C'est là que Alain Recolin ouvre Domus. Dix ans plus tard, départ pour la rue de l'Horloge dans l'Écusson.

On est alors au début des années 80. La crise économique, qui débute par le premier choc pétrolier en 1973, met fin au rêve. "Elle touche particulièrement les habitants des quartiers populaires. Les classes moyennes qui en ont les moyens s'en vont", retrace la géographe Catherine Bernié-Boissard. "Rapidement, les grands ensembles, qui étaient vus comme l'urbanisme de l'an 2000, sont stigmatisés. Les habitants des Zup ne sont plus les pionniers d'une nouvelle vie".

Isabelle Bortolin



**Plan de Pissevin.** Xavier Arsène-Henry dessine ce plan en 1962. En haut, on voit l'un des viaducs qui devaient relier Pissevin et Valdegour, et qui n'ont jamais été construits.



**Vue aérienne, 1954.** Valdegour et Pissevin avant la Zup : des collines et une plaine agricole.



**La colline de Pissevin en 1962.** Le nom "Pissevin" apparaît dans le registre des impôts de Nîmes en 1534. Avant la construction de la Zup, c'est une campagne excentrée par rapport à Nîmes, où sont construits plusieurs mazets.



Enquête publique en 1962. Hervé Collignon, photographe au Méridional, a couvert toute la construction de la Zup de Nîmes.



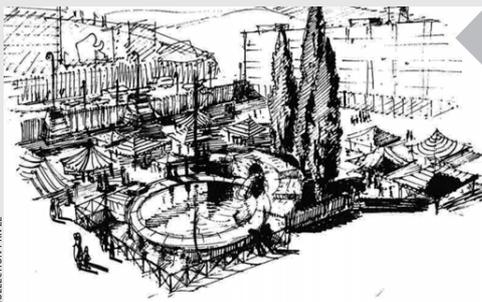
Pissevin en 1970.



Protestation en 1962. La Zup a son lot d'opposants, notamment chez les propriétaires de terrains à Pissevin et Valdegour. "Il y a eu une levée de boucliers, des manifestations qui, pour une part, demandaient la chute du maire Tailhade", raconte Catherine Bernié-Boissard. "À leur tête, Marcel Pinelli, propriétaire très populiste du journal Les Hommes Libres". Cette affiche est signée de ce Pinelli.



Vue aérienne, 1973. Pissevin se compose de quatre quartiers : les poètes au sud (Super Nîmes), les peintres à l'ouest, les musiciens au centre, le vallon au nord-est.



**La polémique du Castellum.**  
Une des idées de Xavier Arsène-Henry, qui signe cette esquisse, pour "ancrer" la Zup dans l'histoire nîmoise : faire du castellum, point d'arrivée de l'aqueduc de Nîmes, une fontaine à Pissevin. Abandonnée.

**La barre Fragonard en 1962.**  
Au premier plan, l'école maternelle Henri-Wallon.



FONDS-COLLIGNON-ARCHIVES-MUNICIPALES-NIMES



**L'Otomatic en 1969.** Le bar l'Otomatic était le siège du club de football du même nom. A l'époque, il y avait une autre équipe au Soleil Levant. Sur la photo, on reconnaît plusieurs commerçants de la Galerie Richard-Wagner: le patron de la boucherie chevaline, M. Danne (2<sup>e</sup> assis à gauche), le droguiste M. Balmelle (debout, en pull) et le photographe Fernand Tiberino (debout, à droite).

FONDS-COLLIGNON-ARCHIVES-MUNICIPALES-NIMES



**Braderie en 1970.** Déballage devant la supérette Albo-Codec. Dans la Galerie Wagner, les commerçants ont même organisé des défilés de lingerie dans les années quatre-vingts.



COLLECTION R. TIBERINO





**Richard-Wagner** dans les années 80.

**Carnaval en 1969.** "Il y avait une vie de quartier populaire avec beaucoup de commerçants dynamiques qui faisaient des animations", se souvient Alain Lorgeas, 80 ans, qui cite aussi "la fête de la châtaigne organisée par le droguiste Balmelle".



**Richard-Wagner en 1968.** La photo est prise devant le magasin Albo-Codéc. À gauche, c'est son propriétaire, Paul Calabro, qui deviendra président de Nîmes-Olympique en 1972.

**La mercerie en 1965.** "J'ai du mal à la reconnaître car je l'ai connue beaucoup plus âgée, mais je pense que c'est la première patronne de la mercerie de la Galerie Richard-Wagner, Mme Guiol", dit Richard Tiberino, qui a repris la boutique de son père photographe dans les années quatre-vingts.

