

---

**F.L.L.A.S.H.**

Lettres, Langues, Arts et Sciences Humaines  
UNIVERSITÉ DE LA ROCHELLE



*45 ans après sa création*

**VILLENEUVE-LES-SALINES**

*Une Z.U.P.*

**« HUMANISÉE EN PRIORITÉ » ?**

*1966 - 2010*

Mémoire de Master 2 RIHMA : **MOULINIER Henri**  
**Année universitaire 2008-2010**

sous la direction de  
Monsieur **Didier POTON De XAINTRAILLES**  
*Professeur des Universités*

---

## *remerciements*

*je tiens à remercier vivement...*

**Monsieur Didier POTON De XAINTRAILLES,**  
*Professeur des Universités,  
Doyen honoraire de la F.L.L.A.S.H., Directeur de recherche,*  
pour ses conseils avisés, la confiance qu'il m'a accordé,  
son humanisme éclairé.

**Monsieur Guy MARTINIERE,**  
*Doyen Honoraire de la F.L.L.A.S.H.,  
Professeur émérite des Universités ,*  
pour ses encouragements à engager un travail universitaire  
sur l'histoire de Villeneuve-des-Salines.

**Monsieur Fabien BRULAY,**  
*Maître de Conférences en Géographie,  
auteur d'un Mémoire de Maîtrise de Géographie  
sur la Z.U.P. de Mireuil, Juin 2002,*  
pour son travail et ses précieux conseils.

**Monsieur Marc CHESNEL,**  
*Agrégé de Géographie,  
Professeur au Lycée Jean DAUTET, La Rochelle,*  
pour ses travaux sur La Rochelle et Villeneuve-Les-Salines  
et ses encouragements.

**Madame Michèle ROCHEAU,**  
*ancienne Professeure agrégée d'Histoire-Géographie,*  
pour m'avoir communiqué sa passion pour la recherche historique,  
particulièrement sur Villeneuve-Les-Salines,  
pour ses conseils, nos échanges.

**Messieurs Daniel PESCHE,**  
*Directeur du service Habitat et politique de la ville  
de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.*

**et Jean-Pierre MANDROUX,**  
*Chargé de mission, Adjoint au Maire et Conseiller Général,*  
pour leurs précieux conseils  
et documents sur la politique de la ville.

**Monsieur Clément MARTINEZ,**  
*étudiant en Master 2 Histoire, F.L.L.A.S.H. La Rochelle,*  
pour la relecture de mon mémoire,  
ses précieux conseils de mise en forme de mon travail.

**Monsieur Willy VIGNAUD,**  
*ami comédien, photographe et graphiste,*  
pour son regard photographique de Villeneuve-des-Salines  
en septembre 2010  
et pour son aide à la mise en page de mon mémoire.

**et Monique, mon épouse,**  
pour son soutien et la relecture de mon mémoire.

Enfin, un grand merci aux équipes professionnelles des archives départementales, municipales, de la C.D.A. ; à celles du Collectif des associations et du Centre Social de Villeneuve, à Alain Hersant, coordinateur de la Z.E.P., M. Siquès, Principal adjoint du collège Fabre d'Églantine, M. Leclerc, directeur des relations avec les locataires à l'office communautaire des H.L.M.



*photo1 de couverture*  
Villeneuve-Les Salines vu des lacs  
Photo VIGNAUD Willy, septembre 2010

## sommaire

<b>Introduction</b> .....	p.5
<b>Première partie</b> .....	p.5
<b>Ville-Neuve-Des-Salines, sortie des salines, un nouveau Sarcelles ?</b>	
I.1 - La création d'une Zone Industrielle à l'est de La Rochelle, à Périgny.	p.5
I.2 - La Z.U.P. II, un projet de 10 020 logements et 40 000 habitants.	p.5
I.3 - 1973 : révision du grand projet de Z.U.P. de Villeneuve-des-Salines.	

<b>Deuxième partie</b> .....	p.65
------------------------------	------

### **Espoirs et échecs de la politique urbaine des grands ensembles. Mireuil, un exemple rochelais.**

- II.1 - Une grande politique de reconstruction, après la seconde guerre mondiale.
- II.2 - Les « grands ensembles » : un projet urbain pour une nouvelle ville.
- II.3 - Quand l'agglomération se défait.

<b>Troisième partie</b> .....	p.153
-------------------------------	-------

### **Villeneuve-Les-Salines, « Un anti-Mireuil ? ».**

- III.3 - Des atouts majeurs pour y bien vivre.
- III.2 - Un quartier encore en marge de la ville, à l'image négative.
- III.3 - Limites de la politique de la ville et crise sociale.

<b>Conclusion</b> .....	p.197
-------------------------	-------

#### *Lettre de François Miron Prévôt des Marchands à Henry IV*

*Cher Sire  
Permettez que je me retire.  
En jurant fidélité au Roi, j'ai promis soutenir la royauté.  
Or votre Majesté me commande un acte pernicieux à la royauté.  
Je refuse, je le répète à mon cher Maître et Souverain bien aimé.  
C'est une pernicieuse idée de bastir des quartiers à usage exclusifs d'artisans et d'ouvriers.  
Dans une capitale où se trouve le souverain, il ne faut pas que les petits soient d'un côté, et les gros et dodus de l'autre.  
C'est beaucoup mieux et sûrement quand tout est mélangé.  
Les quartiers pauvres deviendront des citadelles qui prolongeraient nos quartiers riches.  
Or, comme le Louvre est la partie belle, il pourrait se faire que les balles vissent ricocher sur votre couronne.  
Sire, je ne veux pas être complice de cette mesure.*

#### *Réponse du Roi Henry IV*

*Compère, vous estes vif comme un hanneton,  
mais à la fin du compte, un brave et loyal sujet.  
Soyez content. On fera vos volontés,  
et le Roy de France ira longtemps à votre école de sagesse et de prudence.  
Je vous attends à souper et je vous embrasse.*

doc1.

Lettre de François MIRON, Prévôt des marchands de Paris (1604-1609), adressée au Roi Henri IV dans MIRON DE L'ESPINAY, A., *François Miron et l'administration municipale de Paris sous Henri IV de 1604 à 1606*, Paris, Plon, 1885, p.38

---

## *liste des sigles*

- A.N.R.U. *Agence Nationale de Rénovation Urbaine*  
A.P.L. *Allocation Personnalisée au Logement*  
C.A.F. *Caisse d'Allocation Familiale*  
C.D.A. *Communauté d'Agglomération*  
C.I.V. *Conseil Interministériel de la Ville*  
C.O.A.E. *Centre Ouvert d'Action Éducative*  
C.O.D.E.R.  
*Commission de Développement Économique Régional*  
C.U.C.S. *Contrat Urbain de Cohésion Sociale*  
D.A.S.S. *Direction de l'Action Sanitaire et Sociale*  
D.A.T.A.R.  
*Délégation Interministérielle à l'Aménagement du Territoire*  
D.D.E. *Direction Départementale de l'Équipement*  
D.D.T.E. *Direction Départementale du Travail et de l'Emploi*  
D.S.Q. *Développement Social des Quartiers*  
E.M.O. *Économie de Main d'œuvre*  
F.D.A.I. *Fonds Départemental d'Aide à l'Immobilier*  
F.D.E.S. *Fonds de Développement Économique et Social*  
F.N.A.F.U.  
*Fonds National d'Aménagement Foncier et d'Urbanisme*  
H.B.L. *Habitation Bon Marché*  
H.L.M. *Habitation à Loyer Modéré*  
L.E.N. *Logement Économique Normalisé*  
L.E.P.N. *Logement Économique de Première Nécessité*  
L.O.PO.FA. *Logement Populaire et Familial*  
P.L.R. *Programme de Logement à Loyer Réduit*  
S.E.M.I.R.O.C.  
*Société d'Économie Mixte de la Région de La Rochelle*  
S.I.VO.M. *Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple*  
U.C. *Unité de Consommation*  
U.N.R. *Union pour la Nouvelle République*  
Z.A.C. *Zone d'Aménagement Concerté*  
Z.A.D. *Zone d'Aménagement Différé*  
Z.E.P. *Zone d'Éducation Prioritaire*  
Z.U.P. *Zone à Urbaniser par Priorité*  
Z.U.S. *Zone Urbaine Sensible*



*photo2*  
Villeneuve-Les Salines, « les 200 ».  
Photo VIGNAUD Willy, septembre 2010

---

## introduction

« Personnellement, nous aurions fait d'autres choix, mais il faut bien assurer les engagements pris avant nous » déclarait Michel Crépeau, nouvellement élu Maire de La Rochelle, lors du conseil municipal du 23 septembre 1971<sup>1</sup>. Façon de dire que la Z.U.P. rochelaise de Villeneuve-des-Salines n'était pas son enfant.

La recherche d'un site pour une nouvelle Zone à Urbaniser par Priorité (Z.U.P.) est faite par la précédente municipalité présidée par Monsieur Salardaine, député-maire U.N.R., en décembre 1965<sup>2</sup>.

Le Comité du S.I.V.O.M. de l'agglomération, constitué l'année précédente, pour aménager une Zone Industrielle à Périgny, décide d'en demander officiellement la création, en décembre 1965, « pour répondre aux besoins en logement aux regards des deux prochains plans quinquennaux »<sup>3</sup>.

La décision de créer la Z.U.P. II dans l'agglomération de La Rochelle est prise par le Ministère de l'Équipement par arrêté du 17 mai 1966<sup>4</sup>, pour prendre le relais de la Z.U.P. I de Mireuil, qui arrive à saturation.

Un projet de grande ampleur voyait le jour, pour construire 10 020 logements et accueillir 40 000 habitants, dans une agglomération dont l'essentiel de la population habitait sur la commune de La Rochelle, laquelle comptait, trois ans avant, en 1962, 66 590 habitants.

Les logements s'élèvent à partir de 1970 et sont remis aux premiers habitants, les pionniers, à l'automne 1971.

Dès le 11 septembre 1971, lors de l'accueil des premières familles sur la Z.U.P., Michel Crépeau déclare vouloir relever « le défi pour faire de Villeneuve-des-Salines une sorte de laboratoire d'urbanisme dans lequel tout sera mis en œuvre pour essayer de faire d'une Z.U.P., en même temps qu'une zone à urbaniser en priorité, une zone à humaniser en priorité ».



photo3

Villeneuve-Les Salines, « les 100 ».  
Photo VIGNAUD Willy, septembre 2010

---

1. D.B., « Villeneuve-des-Salines : « L'enfant grandit », le S.I.V.O.M. favorise sa croissance », *La France*, 24 septembre 1971

2. Compte-rendu de Conseil Municipal, « Le Conseil municipal cherche un emplacement pour une nouvelle zone à urbaniser par priorité (Z.U.P.) », *Sud-Ouest*, 23 décembre 1965, A.D.C.M., JX 262/103

3. Comité du S.I.V.O.M., « Urbanisme / Création d'une Z.U.P. », séance du 16 décembre 1965, archives de la C.D.A. La Rochelle, 6, Rue Saint-Michel, registre 12 W 126

4. Ministère de l'Équipement, arrêté portant création d'une Z.U.P. et d'une Z.A.D. sur les territoires des communes de La Rochelle, Périgny et Aytré, 17 mai 1966, *Journal Officiel* du 8 juin 1966, p.4 601

---

Mais très vite confronté à des déficits financiers, à des prévisions démographiques surévaluées, le projet de Z.U.P. de 40 000 habitants connaît de grandes difficultés. Par ailleurs, les « grands ensembles » construits en France depuis les années 1950 montraient leurs limites. Cette politique urbaine est mise en cause par la Circulaire du 21 mars 1973, du Ministre de l'Équipement Olivier Guichard. Cette circulaire met un terme à la réalisation de ces « grands ensembles »<sup>5</sup>.

Le nouveau quartier allait-il bénéficier de cette remise en cause de la politique d'urbanisation, pour « s'humaniser » vraiment, comme le souhaitait Michel Crépeau ?

« Plus jamais Mireuil » était, en effet, le mot d'ordre de l'époque pour présider à la construction de Villeneuve-Des-Salines.

Le grand projet initial de Z.U.P. est divisé par deux et sa partie Nord dé-densifiée. Cette réduction majeure du projet permettra à ce quartier de ne pas connaître les affres de celui de Mireuil et des grands ensembles déjà réalisés.

Les élus locaux, sous la houlette de Michel Crépeau, puis de Maxime Bono, son successeur à la Mairie et à la Communauté, et leurs équipes, entreprennent « d'humaniser » ce quartier, en priorité.

La Ville et la Communauté de Villes (puis d'Agglomération) sont épaulées par l'État (et d'autres collectivités territoriales) dans le cadre de la Politique de la Ville, qui voit le jour, sur le plan national dès 1977, avec l'Opération « Habitat et Vie Sociale », sous la responsabilité de Jacques Barrot, Secrétaire d'État au Logement dans le Gouvernement de Raymond Barre.

Après les incidents de Vénissieux, dans la banlieue lyonnaise lors de l'été 1981 et le rapport d'Hubert Dubedout, Maire de Grenoble, le gouvernement de Pierre Mauroy lance les programmes de « Développement Social des Quartiers » (D.S.Q.). Villeneuve-Des-Salines et l'autre Z.U.P. rochelaise de Mireuil, bénéficient, dès 1984, de ce dispositif du D.S.Q., puis, jusqu'à ce jour, des autres dispositifs de la Politique de la Ville mis en place par les gouvernements successifs.



*photo4*

Villeneuve-Les Salines, les lacs.  
Photo VIGNAUD Willy, septembre 2010

---

5. Ministère de l'aménagement du territoire (...), circulaire « relative aux formes d'urbanisation dites grands ensembles et à la lutte contre la ségrégation sociale par l'habitat », 21 mars 1973, *Journal Officiel*, 5 avril 1973, p.3864

---

Aujourd'hui, quarante cinq ans après la décision de sa création, quarante ans après le lancement des travaux sur la Z.U.P., peut-on dire que Villeneuve-Des-Salines est devenu un quartier « humanisé », un quartier à taille humaine, de La Rochelle ?

La mise en cause de la politique dite des « grands ensembles » en 1973, dont Villeneuve a bénéficié, a-t-elle effacé les stigmates de la relégation sociale dont les grands ensembles construits avant Villeneuve sont les victimes ?

Villeneuve les Salines a-t-il bénéficié des leçons de l'échec de la construction de la Z.U.P. I de Mireuil ?

Telle sera la problématique de ce travail de recherche qui s'inscrit dans une double dimension locale et nationale de cette forme « moderne » d'urbanisme, celle des « villes nouvelles », construites à côté des villes anciennes, au lendemain de la deuxième Guerre Mondiale :

**Dimension locale**, l'urbanisation de La Rochelle est marquée par quatre grandes étapes depuis la fin de la deuxième Guerre Mondiale.

Dès 1948, construction de 500 logements à Port-Neuf, après le rejet du projet de Le Corbusier.

En 1960, début de la réalisation de la Z.U.P. I de Mireuil et de 4 600 logements pour 16 000 habitants.

À partir de 1969, premiers travaux de la Z.U.P. II de La Rochelle-Périgny-Aytré, le grand projet de 10 020 logements pour 40 000 habitants, qui allait devenir Villeneuve-des-Salines.

Enfin, depuis les années 1970-80, création du quartier des Minimes à proximité de l'océan et du nouveau port de plaisance de La Rochelle.

**Dimension nationale** marquée par la grave crise du logement à la fin de la deuxième Guerre Mondiale, qui n'épargne pas La Rochelle.

L'État va engager une grande politique de reconstruction du pays et de réalisation de dizaines de « villes nouvelles », ces « grands ensembles » porteurs, alors, de modernité, de confort, de progrès social.

Car, depuis 1933 et le Congrès d'architecture qui s'est tenu à Athènes, sous l'égide d'un architecte français, Le Corbusier, est née, dans les cabinets d'architecture, une « ville fonctionnelle ».

Cette ville est marquée par une séparation des fonctions urbaines, un « zonage » du territoire urbain autour de quatre grandes fonctions : habiter, travailler, se recréer, circuler.

Ce zonage, aujourd'hui encore, marque profondément le développement de nos agglomérations urbaines.

Les principes de la Charte d'Athènes<sup>6</sup> marqueront aussi La Rochelle et ses projets urbains d'après guerre, tant à La Pallice-Port-Neuf, qu'à Villeneuve-des-Salines.



photo5  
Villeneuve-Les Salines, le marché.  
Photo VIGNAUD Willy, septembre 2010

---

6. LE CORBUSIER, Charles, *La Charte d'Athènes*, Paris, Points, 1971. Dès 1941, paraissait un ouvrage anonyme sous le titre *Charte d'Athènes*, élaborée en 1933 au 4<sup>ème</sup> Congrès d'architecture tenu à Athènes

---

## *notre travail s'articulera en trois parties...*

**La première partie** s'interrogera sur les raisons qui ont poussé les autorités locales et nationales à décider, en 1966, de créer une Z.U.P. II sur La Rochelle-Périgny-Aytré, et les grandes caractéristiques de ce projet, de très grande ampleur.

Ce projet de grand ensemble, officiellement dénommé en 1970 « Ville Neuve Des Salines », ne manque pas d'étonner, alors que La Rochelle ne comptait guère plus de 60 000 habitants à cette époque.

Nous allons nous pencher sur les raisons qui remettent en cause le dossier bilan de la Z.U.P.

En effet, très vite, jaillissent des difficultés budgétaires, alors que les prévisions démographiques sont remises en cause. L'élection d'un nouveau Maire de La Rochelle, Michel Crépeau, en mars 1973, nouveau président du S.I.V.O.M., marque une volonté affirmée, dès septembre 1971, lors de l'accueil des premiers habitants, d'humaniser cette Z.U.P.

Nous verrons que le tournant est constitué par la mise en cause nationale de la politique des « grands ensembles ». Ce qui va constituer un atout majeur pour l'avenir de la Z.U.P. de Villeneuve-Des-Salines et va profondément modifier son développement, grâce à sa dé-densification.

**La deuxième partie** re-situera la question des grands ensembles dans le contexte de grave crise du logement, de la France et de La Rochelle, au lendemain de la Deuxième Guerre Mondiale.

Une grande politique de reconstruction est lancée par l'État qui se donne une mission d'urbanisme et de logement. Pour La Rochelle, c'est l'heure de la reconstruction des secteurs dévastés par les bombardements de la base allemande de La Pallice.

Le débat fait rage autour du projet de Le Corbusier, qui interroge déjà sur la nature et les limites d'une politique urbaine décidée à Paris, dans les ministères et cabinets d'architectes.

C'est la période de réalisation des grands ensembles qui se multiplient sur le territoire national.

Nous nous interrogerons sur ces grands ensembles, porteurs d'une idéologie de modernité, d'une conception progressiste de l'urbanisme et du logement, et qui vont dans la fin des années 1960, laisser paraître leurs carences majeures. L'étude de la conception et de la réalisation de la Z.U.P. I de Mireuil en sera une illustration rochelaise forte.

Plus globalement, nous nous interrogerons, à la manière de Jacques Donzelot<sup>7</sup>, sur la place des quartiers comme Villeneuve-Les-Salines dans la commune et l'agglomération de La Rochelle.

N'y a-t-il pas un processus de répartition socio-spatiale de la population qui conduit à son éclatement social ? La Ville ne « se défait-elle pas » ?<sup>7</sup>



*photo6*  
Villeneuve-Les Salines, les jardins familiaux.  
Photo VIGNAUD Willy, septembre 2010

---

7. DONZELOT, Jacques, *Quand la ville se défait. Quelle politique face à la crise des banlieues ?*, Paris, Points, 2008

**Enfin, la troisième partie** nous permettra de nous interroger sur l'évolution de la Z.U.P. II de Villeneuve-Des-Salines.

Sa dé-densification importante décidée en 1973, après l'arrêt de la réalisation des grands ensembles au plan national, va-t-elle constituer un atout majeur pour ce quartier, lui évitant de porter les stigmates des grands ensembles achevés avant ?

La non-construction de la deuxième tranche du quartier dans sa partie sud et de la « bastide » prévue à la charnière des deux parties, va laisser le quartier sans cœur, sans centre, mais avec des espaces naturels et la réalisation de lacs.

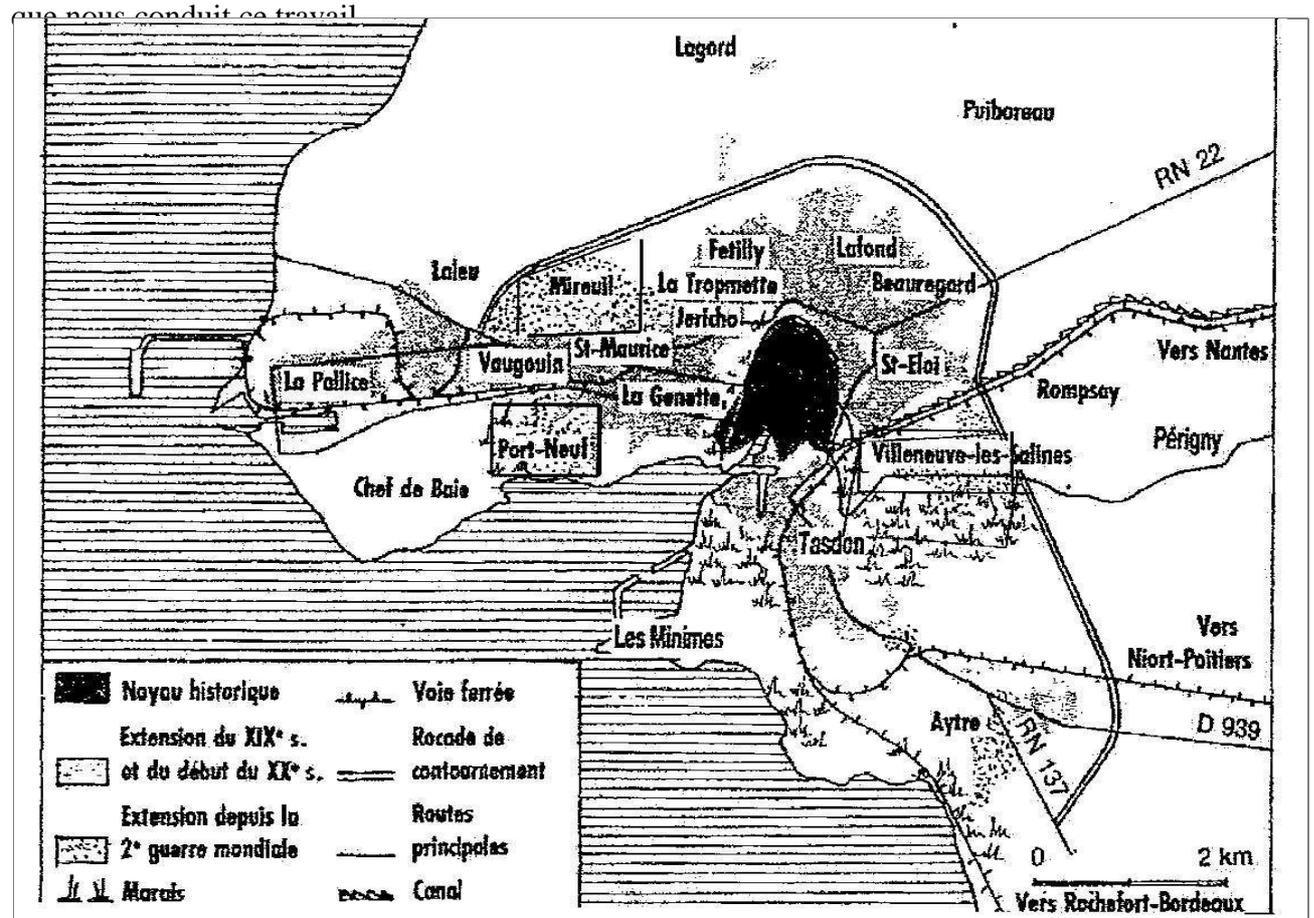
Ces éléments vont-ils constituer des atouts ou des facteurs de déséquilibre de la vie du quartier ?

Nous nous interrogerons sur les atouts que peuvent constituer une vie sociale marquée, dès le début, par l'implication de ses habitants et la dynamique associative, mais aussi l'environnement naturel et la réalisation d'un cœur de quartier.

Pour autant, ces atouts ne masquent-ils pas, en particulier dans l'habitat collectif, un phénomène montant de relégation sociale, qui pèse sur l'image du quartier dans l'agglomération ?

Sa situation à proximité de la vieille ville, séparée d'elle par des voies de circulations, canal, voie ferrée, rocade, lacs, ...ne génère-t-elle pas une identité forte, mais marginalisée de ses habitants ?

C'est donc à une analyse des ombres et des lumières de ce grand quartier populaire de La Rochelle



doc2.

Les trois extensions de La Rochelle en termes d'habitat social et de grands ensembles

- Port-Neuf à partir de 1948
- La Z.U.P. I de Mireuil à partir de 1962
- La Z.U.P. II de Villeneuve-Des-Salines à partir de 1970

PINARD, Jacques, « les étapes de l'évolution de l'agglomération rochelaise », Les villes françaises, Paris, La Documentation française, 1977