

RÉNOVATION URBAINE

JUILLET 2006

Lettre des Forums Régionaux des Acteurs de la Rénovation Urbaine

Paroles d'acteurs

À l'occasion de la deuxième journée des forums interrégionaux des acteurs de la rénovation urbaine, les acteurs de six projets en cours témoignent, à plusieurs voix, de l'avancement de leur démarche commune.

Spécial Sud-Est

Auvergne, Corse,
Provence- Alpes-Côte d'Azur,
Rhône-Alpes

Entretien avec Maurice Charrier, maire de Vaulx-en-Velin, vice-président du Grand Lyon, vice-président du conseil national des villes et du développement social urbain

« Une ville populaire, pas une ville ghetto »

« Les habitants ont leur savoir-être et leur savoir-faire qui peuvent être des points d'appui précieux pour le développement métropolitain. »

Dans le contexte métropolitain, comment le projet vaudais de rénovation urbaine s'articule-t-il avec celui du Grand Lyon ?

L'agglomération lyonnaise se veut une métropole reconnue dans le réseau des grandes métropoles européennes grâce à son rayonnement économique, culturel et universitaire. Mais il faut également qu'un tel rayonnement développe des politiques de solidarités et des actions contre les ségrégations sociales et urbaines qui malheureusement existent, produisant des dysfonctionnements dans l'espace urbain.

Un certain nombre de problématiques, d'enjeux ne peuvent être

abordés qu'à l'échelle de la métropole, notamment le développement économique, les politiques d'habitat et l'amélioration des dessertes en transports en commun.

Donc, l'agglomération trouve là toute sa pertinence sans que la commune ne devienne obsolète pour autant, bien au contraire, car les territoires de la politique de la ville ont leurs atouts, leurs potentialités. Leurs habitants ont leur savoir-être et leur savoir-faire qui peuvent être des points d'appui précieux pour le développement métropolitain.

Je pense donc que dans la mise en œuvre d'un projet comme le nôtre,

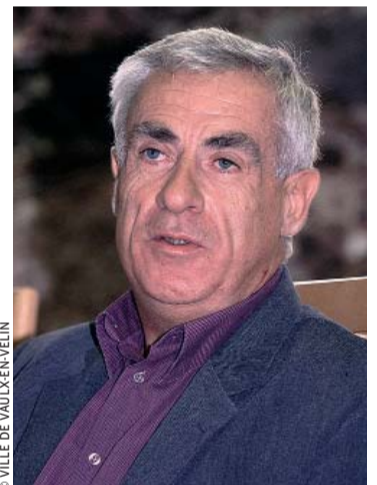
la relation Grand Lyon et commune de Vaulx-en-Velin peut se comparer à un couple de force qui donne du mouvement.

En quoi la rénovation urbaine contribue-t-elle à faire de Vaulx-en-Velin une « ville à part entière » ?

J'ai la prétention de dire que, de par son histoire, son identité, Vaulx-en-Velin est déjà une ville à part entière et que le renouvellement urbain contribue à conforter cette place.

Son renouvellement est favorisé par sa situation sur un axe majeur de développement de l'agglomération lyonnaise, entre la gare de la Part Dieu et l'aéroport Saint-Exupéry. De plus, Vaulx-en-Velin possède des potentialités foncières importantes. Elle a aussi sur son territoire l'un des plus grands parcs urbains, le parc de Miribel Jonage. Vaulx-en-Velin participe au rayonnement de l'agglomération lyonnaise avec son pôle de compétences en urbanisme, l'école d'architecture, des TPE.

C'est une ville qui contribue énormément à la création, à la diffusion culturelle et, plus particulièrement, au développement de la culture scientifique et technique avec le planétarium et de multiples autres structures. Il y a aussi toute la richesse de sa vie associative et sociale sans parler du poids économique qu'elle a dans l'agglomération lyonnaise



© VILLE DE VAULX-EN-VELIN

L'habitat occupe une des places centrales dans le projet.

Quelle est celle accordée respectivement aux composantes économiques et sociales ?

La question de l'habitat occupe pour nous une place particulièrement importante avec une volonté de diversifier l'offre sans pour autant stigmatiser le logement social car n'oublions pas que 70% des familles de l'agglomération lyonnaise ont des revenus inférieurs au plafond PLUS.

Vaulx-en-Velin a toujours été une ville populaire, mais cela ne signifie pas pour autant une ville ghetto repliée sur elle-même. C'est la raison pour laquelle, le renouvellement urbain doit bien évidemment s'accompagner des composantes économiques et sociales et, j'ajouterais, culturelles et éducatives.



© VILLE DE VAULX-EN-VELIN

Daniel Dugléry, maire de Montluçon, président de la communauté d'agglomération montluçonnaise

« Une phase de montée en puissance rapide »



© VILLE DE MONTLUÇON

Comment le projet de rénovation urbaine va-t-il contribuer au rééquilibrage des deux rives de l'agglomération ?

La rive gauche, sur laquelle se situent les sites du PRU, a beaucoup souffert depuis trente ans : baisse de l'activité industrielle, perte de population, dégradation du patrimoine bâti, taux de vacance important dans le logement social comme privé... Le projet de rénovation urbaine va permettre de briser ce cercle vicieux et de réinsuffler une dynamique à la ville comme c'est déjà le cas en matière économique. Montluçon va pouvoir de nouveau s'appuyer sur ses deux « jambes » historiques que sont la rive droite et la rive gauche. Les aménagements urbains qui y

seront entrepris vont permettre de modifier la perception que l'on a actuellement de ces sites et la création d'une offre de logement attractive va susciter, sans aucun doute, un regain d'intérêt pour ces quartiers.

Quels sont les objectifs communs des trois sites du projet de rénovation urbaine en termes de revalorisation du cadre de vie ?

La ville de Montluçon dispose d'un bâti aéré (maisons de villes, pavillons) à l'exception des deux quartiers d'habitat social de Fontbouillant et Bien-Assis qui concentrent les grands ensembles : l'objectif principal du PRU est donc de rattacher ces quartiers à la ville et de les dédensifier ce qui permettra de

mieux les intégrer au tissu urbain existant. Cet objectif passe notamment par la mise en œuvre de déconstructions de logements devenus inadaptés et par la création de formes d'habitat nouvelles : petits collectifs, maisons de ville. Il est également nécessaire de redéfinir les espaces et les circulations dans chaque quartier. Il s'agit en particulier d'attribuer une fonction à chaque partie du quartier (équipement collectif, espaces de jeux...) pour disposer d'une ville plus lisible et plus accueillante pour ses habitants.

Un an après la signature de la convention, quel premier bilan de la rénovation urbaine pouvez-vous dresser ?

Le bilan est positif. Les premières opérations sont d'ores et déjà sorties de terre, voire achevées pour certaines déconstructions, et nous entrons maintenant dans une phase de montée en puissance rapide du programme. La population qui a été largement concertée se sent de plus en plus concernée par ce projet qui va considérablement améliorer, à terme, sa vie quotidienne. Les retombées sur les entreprises et sur l'emploi sont également très importantes puisqu'au volume de travaux normal de la ville s'ajoutent ceux du PRU ce qui constitue une manne très importante pour l'activité du bassin d'emploi de Montluçon.

« Montluçon va pouvoir de nouveau s'appuyer sur ses deux jambes. »

Jean-François Collier, directeur général adjoint des services, chef de projet Ville de Montluçon

« Montluçon connaît une reconfiguration totale de ses quartiers »

Comment l'extension du projet de rénovation urbaine aux cités de Fontbouillant et Bien-Assis s'inscrit-elle dans le projet pour la ville ?

À l'origine, il y avait à Montluçon une ORU sur la rive gauche du Cher, et trois ZUS, Dunlop, Fontbouillant et Bien-Assis.

Comme avec le passage de l'ORU au PRU, l'ANRU veut agir en priorité dans les ZUS, l'extension du périmètre de projet s'est faite naturellement. Avec le déploiement des travaux de la rive gauche à l'ensemble des quartiers en ZUS, et les démolitions-reconstructions, nous avons mieux appréhendé le fonctionnement urbain local. Pour dédensifier les deux principaux quartiers d'habitat social, Fontbouillant et Bien-Assis, et retrouver une offre équivalente, la Ville profite des opportunités foncières sur la rive gauche du Cher. Montluçon qui a perdu beaucoup d'habitants et comprend de nombreux logements vacants connaît une reconfiguration totale de ses quartiers.

En 1988, une barre quasi vide avait été démolie. Ce mouvement se poursuit, tandis que les logements créés à Fontbouillant sont complètement différents des anciens : de petits collectifs (R+2, R+4) et des pavillons.

La présence de friches industrielles sur les sites est-elle mise à profit pour revitaliser l'activité économique ?

C'est le second objectif pour la rive gauche, un quartier assez composite, avec des friches industrielles et urbaines dans

« La difficulté tient à la gestion des opérations à tiroir pour les relogements. »

le secteur à vocation d'habitat. Le PRU vise à réorienter les friches les plus proches du cœur de ville vers du logement, tandis que dans la partie la plus proche de la zone commerciale, à un jet de pierre du centre, nous profitons du projet pour réorganiser le site. Nous avons lié les deux opérations bien que cette dernière, réinsufflant des activités dans le quartier, ne soit pas financée par l'ANRU.

Comment la conduite du projet s'organise-t-elle sur ce projet multi-sites ?

Techniquement, nous menons tous les chantiers en parallèle pour les relogements notamment, avec des opérations à tiroir. Nous avons lancé un appel

d'offres sur la conduite de projet et avons retenu un ancien directeur de SEM. Garant du bon ordonnancement et de la tenue des délais, il supervise les maîtres d'œuvre. Le projet est également suivi par un petit comité. Nous avons déterminé une programmation et enchaînons les opérations. La difficulté avec plusieurs quartiers tient à la gestion des opérations à tiroir pour les relogements. Nous sommes une équipe réduite, assez réactive et le nombre restreint d'intervenants : la Ville, l'agglomération dont les services sont mutuali-

sés et l'OPHLM, facilite les choses à ce niveau-là.

De quel type de mesures de soutien économique et social le projet spatial est-il assorti ?

La démarche est double. Il y a la charte d'insertion, obligatoire, et qui sera signée à la fin du mois. L'objectif d'insertion sociale, avec 5% des emplois réservés aux habitants est déjà lancé avec la mission locale et l'ANPE. L'OPHLM avait déjà fait preuve d'initiatives en la matière avec des associations intermédiaires, nous sommes

donc familiers de ce type d'opérations. Compte tenu de l'ampleur de ce projet de 123 millions d'euros, nous avons monté une réunion d'information avec les entreprises. La CCI a évalué le volume horaire du travail par corps de métier afin de les mobiliser. Au total, 1,6 millions d'heures de travaux doivent être fournies, toutes opérations confondues, ce qui équivaut à 1 000 emplois. Sur la base de ce travail, nous avons pu estimer dans quels secteurs vont se concentrer les besoins et rechercher des candidats.



© VILLE DE MONTLUÇON

Le projet

- La rénovation urbaine recrée une unité dans la ville, et un équilibre entre les deux rives du Cher.
- Avec 123 millions d'euros investis sur quatre ans, elle va remodeler plusieurs quartiers de la ville dont la rive gauche, Bien Assis et Fonbouillant, en agissant sur l'habitat, les espaces d'activités économiques et commerciales, les équipements publics, les circulations et le paysage urbain.

Marie-Josée Roig, députée-maire d'Avignon et présidente de la communauté d'agglomération du Grand Avignon

De l'agglomération aux mairies de quartier

Le Grand Avignon est la collectivité porteuse du projet. Pourquoi avoir fait le choix de l'intercommunalité en la matière ?

La Ville d'Avignon a été retenue au titre des nouvelles Opérations de Renouvellement Urbain

“ Au total, c'est un investissement de plus de 35 millions d'euros. ”



© VILLE D'AVIGNON

en octobre 2001 et a bénéficié de crédits supplémentaires de l'État pour mettre en œuvre son programme d'actions sur les ZUS d'Avignon. En janvier 2002, le Grand Avignon a reconnu les ORU d'intérêt communautaire dans le cadre de sa compétence politique de la ville. Il a été ainsi décidé d'engager une procédure d'avenant simple au contrat de ville afin d'intégrer le programme ORU avec l'ensemble des signataires auxquels se joindra le Communauté d'Agglomération du Grand Avignon (COGA) en tant que signataire et maître d'ouvrage du programme de renouvellement urbain.

Ce programme comprend trois sites principaux d'intervention sur la commune d'Avignon et sur celle du Pontet. Le transfert de la politique de la ville au niveau intercommunal a permis d'accéder à une échelle pertinente d'intervention pour restructurer en profondeur certains quartiers. Cependant, les volets thématiques du contrat de ville sont restés au niveau communal afin d'assurer une intervention dans la proximité par l'intermédiaire des mairies de quartier qui sont en place depuis de nombreuses années et bien identifiées par la population.

Quelles sont les principales transformations que va connaître le quartier ?

Le programme de rénovation urbaine doit permettre sur une période de cinq ans de démolir 164 logements, d'en reconstruire 144 sur le site dont 88 sociaux, pour assurer le programme de relogement et desserrer les situations de suroccupation dans le parc social du quartier. Ce programme est complété par une réhabilitation des 635 logements sociaux intégrant des travaux d'aménagement visant à améliorer la qualité résidentielle de ce patrimoine. Au total, c'est un investissement de plus de 35 millions d'Euros.

De quelles mesures sociales et économiques le projet urbain est-il assorti ?

Avignon vient d'obtenir le classement de Monclar en Zone Franche Urbaine. C'est un atout pour ce quartier qui doit nous permettre de démultiplier notre action. La mise en œuvre du programme de rénovation urbaine va s'accompagner d'une offre nouvelle en locaux d'activités pour répondre à la fois aux besoins en commerce de proximité, mais aussi offrir une offre nouvelle pour le développement d'activités.

Le projet

- Conçu dans les années 1960 comme une extension urbaine de la ville d'Avignon dans la deuxième couronne de l'agglomération, le quartier de Monclar verra avec le projet de rénovation urbaine son intégration urbaine améliorée.
- La maîtrise d'ouvrage communautaire permettra la recomposition de l'offre locative au niveau de l'agglomération, avec des reconstructions non seulement dans le quartier, mais aussi dans les autres communes.
- Le projet prévoit également la réhabilitation lourde de 650 logements sociaux.



© VILLE D'AVIGNON

Vincent Devesa, directeur de l'Office d'HLM d'Avignon

Reconstructions : 50% dans le secteur, 50% dans l'agglomération

Comment, dans un contexte de marché immobilier tendu, les démolitions peuvent-elles être compensées ?

Comme Monclar est le secteur d'Avignon concentrant le plus de logements sociaux et que les autres communes sont en dessous du taux de 20 %, nous avons, avec la DDE et l'ANRU, considéré la compensation au niveau de l'agglomération. À terme, 88 logements sociaux seront reconstruits dans le secteur opérationnel et à proximité. Le reste sera réparti sur l'ensemble du territoire de la COGA.

Pourquoi avoir parfois préféré la réhabilitation lourde à

la démolition-reconstruction ?

Parce que le taux d'occupation est élevé et qu'il n'y a pas de problème de fond dans ces logements. Par ailleurs, leur niveau de qualité et d'entretien permettait des réhabilitations. Il ne fallait pas non plus trop ajouter aux problèmes de relogement là où les démolitions ne se justifiaient pas.

Les bâtiments sont de R+3 au maximum et nous n'avons pas de problème de densité. Des travaux d'amélioration du confort ont été menés dans la moitié des logements. Maintenant, les travaux vont porter sur les entrées, les parties communes et d'éventuels traitements de façade.

Les habitants deviendront-ils acteurs de la gestion urbaine de proximité ?

Nous sommes en pleine préparation de la convention de gestion urbaine de proximité (GUP), signée prochainement par les partenaires de terrain : l'Office, la ville, le GIP, la régie de quartier. Nous cherchons à prévoir ce qui se passera durant et après les travaux : quel doit être le degré d'intervention de chacun pour que les charges des locataires ne soient pas trop augmentées ? La MOUS interroge les habitants sur le niveau de résidentialisation de chaque secteur, pour évaluer comment chacun va s'approprier et respecter ces espaces.

Ronan Paturaux, directeur de l'IFAC* Avignon

« La rénovation, un autre regard »

Quel genre d'initiatives en matière de formation et d'animation la rénovation urbaine de Monclar vous porte-t-elle à lancer ?

La ville a voulu développer un volet action sociale, le projet social Avignon Ouest, qui est étroitement lié au projet. Nous travaillons essentiellement autour de l'insertion des jeunes via des chantiers. Nous agissons beaucoup sur la clause d'insertion et les 10% d'emplois réservés pour positionner des jeunes dans un parcours d'insertion. Nous nous assurons aussi que le parcours proposé soit bien ce qu'ils souhaitent. Nous avons déjà mené trois chantiers dans ce sens. C'est l'axe fort sur ce territoire où environ 40% des moins de 25 ans sont sans emploi.

Quelles interactions entre cadre de vie et animation sociale espérez-vous voir naître à l'occasion des travaux ?

J'en attends une plus grande mixité sociale. Pourvu que le projet attire un autre type d'habitants afin de tirer le quartier vers le haut et de brasser les publics. Cela permettrait aux habitants de voir le quartier autrement, un peu plus propre, et leur donnerait envie d'agir, de s'impliquer pour l'entretien de leur espace de vie. J'espère que la rénovation urbaine permettra de mobiliser les gens sur l'environnement. Nous avons besoin qu'un autre regard soit porté sur Monclar qui passe pour un coupe-gorge, un quartier ghettoisé. La rénovation urbaine est ce premier regard.

* Institut de formation, d'animation et de conseil

Bernard Susini, adjoint au maire de Marseille, délégué à la Politique de la Ville

Vers un projet d'ensemble

Comment le projet de rénovation urbaine des Flamants/Iris se situe-t-il dans le projet global de la Ville de Marseille ?

Marseille, dont la banlieue se situe sur son propre territoire, concentre dans certains quartiers, et particulièrement les Quartiers nord des difficultés sociales, économiques et urbaines très prégnantes.

Notre ambition est de rééquilibrer la ville pour un développement solidaire et durable, et le programme de renouvellement urbain y contribue. Il intéresse naturellement au premier chef les Quartiers nord, où la mixité sociale est recherchée par une offre d'habitat élargie, la création d'équipements et le développement économique.

Dans ces quartiers, l'ex-ZUP n°1, dont les Flamants/Iris font partie, constitue un des territoires d'intervention prioritaires au regard de ces objectifs.

Pourquoi avoir élargi l'échelle d'intervention à la cité des Iris ?

Avant la création de l'ANRU, et avant même l'intervention du GPV sur ce quartier, l'OPAC Sud avait engagé une étude de définition portant sur un ambitieux programme de requalification des Flamants.

« Il s'agit de concilier satisfaction des besoins des habitants et création des conditions susceptibles d'attirer une population nouvelle. »



© VILLE DE MARSEILLE

Les premiers contacts pris avec l'ANRU ont donc porté sur le projet des Flamants dont le bouclage financier restait jusqu'alors très hypothétique. Parallèlement, un projet sur les Iris avait été élaboré et il est donc apparu souhaitable, moyennant certains ajustements, de présenter un projet d'ensemble.

Ce projet a d'ailleurs été revisité dans la perspective d'un projet plus global intéressant les quartiers voisins, projet alors en cours de définition.

Lequel des aspects du projet de rénovation urbaine vous paraît-il déterminant pour garantir une amélioration durable du cadre de vie ?

L'enjeu des projets de renouvellement urbain est de donner une nouvelle attractivité aux quartiers concernés. Il s'agit donc de concilier la satisfaction des besoins des habitants actuels au-delà de l'amélioration de leur habitat (emploi, équipements et services, développement social, santé...) et la création des conditions susceptibles d'attirer une population nouvelle.

Comment s'est concrétisée la concertation ? Quels ont été ses apports et sa perception par la population ?

Outre des réunions de présentation à l'ensemble de la population du secteur, des comités de résidents ont été mis en place. La discussion a notamment permis de préciser le programme, qui, par exemple, a été complété en matière de réhabilitation. Mais, là comme ailleurs, les habitants restent incrédules tant que les premiers chantiers n'ont pas débuté.

Roger Deschaux, directeur du GPV « Marseille Septèmes »

« Une vision plus contemporaine de l'habitat »

Quels sont les grands principes guidant le projet des Flamants/Iris ?

Le parti d'aménagement retenu à l'issue d'une étude de définition – dont Antoine Grumbach a été lauréat – vise à recomposer ces cités, en dédensifiant et en individualisant leurs ensembles, à accentuer la diversification d'usage amorcée, à diversifier l'offre de logements afin de favoriser une certaine mixité sociale et à irriguer les Flamants par la création de voies publiques délimitant clairement les îlots bâtis.

Qu'apporte la convention ANRU par rapport aux dispositifs antérieurs en faveur des quartiers en difficulté ?

Le projet des Flamants a été conçu il y a déjà quelques années, avant la création de l'ANRU. Le « bouclage » financier de l'opération ne pouvait être assuré par le Grand Projet de Ville compte tenu des multiples autres besoins à satisfaire sur son territoire. Leur planification aurait été, en tout état de cause, incertaine. L'ANRU a permis de surmonter ces difficultés en allouant d'importants moyens financiers et en obligeant tous

les partenaires, à s'engager formellement.

Quel sera le nouveau visage de ce quartier au terme de l'opération ?

Le projet permettra d'ouvrir des perspectives visuelles, de supprimer « l'encaissement » de plusieurs immeubles, par un remodelage des sols, de scinder ce grand ensemble en plusieurs entités indépendantes et résidentielles. Il créera une nouvelle centralité par le développement des services et l'aménagement d'espaces publics et



© GPV MARSEILLE SEPTÈMES

offrira dans ce quartier une vision plus contemporaine de l'habitat par l'architecture des bâtiments.

Comment la conduite de projet est-elle organisée entre la Ville de Marseille et les deux principaux bailleurs ?

La Ville de Marseille s'appuie sur le Groupement d'Intérêt Public pour le GPV et le pilotage stratégique et la conduite du projet. Les bailleurs sont quasiment les seuls opérateurs du projet Flamants/Iris, ce qui est assez particulier. Ils en assurent donc l'OPC.

Le comité de suivi technique animé par le GPV se réunit toutes les six à huit semaines. Il saisit au besoin le conseil d'administration du GIP-GPV. Dans l'intervalle, des réunions techniques sont organisées en fonction des questions d'actualité à traiter.

Le projet

- À cheval sur les 14^e et 13^e arrondissements le quartier est composé de deux entités : les grands ensembles des Flamants (900 logements) et des Iris (220 logements), séparés par une large avenue.
- En matière de transports, le quartier bénéficiera de deux aménagements principaux : la création d'une nouvelle gare sur la ligne Aix / Marseille au cœur du quartier et la couverture de la tranchée de la rocade L2 (liaison autoroutière entre l'A50 et l'A7)



Françoise Mesliand, chef de projet de l'opération de rénovation urbaine des Flamants (OPAC Sud)

« *La concertation permanente* »



© OPAC SUD

À quelle préoccupation la modernisation du pôle de services répond-elle ?

Trois raisons ont poussé l'OPAC Sud à cette opération. La transformation d'usage de logement à activité a été introduite dans le quartier en 1987 sur les trois derniers étages de trois tripodes. C'était alors assez novateur. Les étages inférieurs ont continué à abriter des logements, mais la cohabitation entre les deux s'est avérée difficile. L'introduction de locaux d'activité a par ailleurs posé des problèmes de stationnement. Enfin, les locaux installés en 1987 ont vieilli et sont devenus trop petits. Si bien que la convention ANRU a été l'occasion d'étendre la transformation d'usage à l'ensemble des trois tripodes et d'en réhabiliter les trois derniers niveaux. 250 à 300 places de stationnement vont être créées sur le site et nous allons faire en sorte que les activités qui se développent aux Flamants voient leurs modalités de fonctionnement mieux prises en compte.

Comment le relogement des habitants est-il organisé et de quelles mesures d'accompagnement est-il assorti ?

Le processus a commencé au cours de la concertation qui est maintenant permanente : nous tenons un atelier, écoutons et rassurons. Le plan de relogement sera l'occasion d'assurer la décohabitation des nombreu-

« *Quelque chose de nouveau se noue dans une relation très quotidienne.* »

ses familles hébergeant leurs enfants ou des ménages. L'intégralité du déménagement sera pris en charge par des mesures d'accompagnement social classique, tandis qu'une prestation spécifique s'appuyant sur une association d'aide à la personne sera proposée aux personnes âgées, handicapées ou encore aux femmes enceintes. Nous cherchons à minimiser au maximum les coûts liés au déménagement. À travers de nombreux entretiens (quatre ou cinq par ménage), nous recueillons les exigences des locataires concernant leur nouveau logement. Certains entreront directement dans leur logement définitif, tandis que d'autres seront relogés de manière provisoire jusqu'à ce que le logement qu'ils attendent soit construit, réhabilité ou disponible.

Nous nous efforçons de reloger les gens selon leurs souhaits, dans ou hors du quartier. Nous travaillons avec l'offre disponible, dans une négociation permanente avec la volonté que cela se passe le mieux possible pour les 372 ménages à reloger, soit 64% des Flamants. Au niveau techni-

que et administratif, l'OPAC est sur le point de signer un accord cadre avec les deux autres principaux réservataires, le Conseil général et la Préfecture, en vue de la mise à disposition de leur contingent.

La reconstruction représentative pour vous l'opportunité d'une évolution de vos modes de gestion futurs ?

La conduite de projet met la relation avec le locataire au cœur du projet. L'agence des Flamants est à nos côtés, associée à la réflexion. Dans la proximité, quelque chose de nouveau se noue dans une relation très quotidienne. Cela amène des questions sur la gestion patrimoniale, la technologie (comment évacuer les ordures ménagères, comment entretenir les espaces verts ?), sur les politiques de peuplement afin d'anticiper d'éventuelles difficultés sociales (comment décongestionner les cages d'escalier ?), etc. Nous avons réintroduit des gardiens et renforçons les prérogatives de l'agence pour en faire une petite régie pour l'entretien courant en la dotant d'une équipe composée des trois principaux corps de métier (menuisier, plombier et électricien). Concernant le pôle de service, nous remettons à plat la gestion des locaux et en confions la gestion à un professionnel (syndic) pour dégager l'agence de ce qui n'est pas son cœur de métier.

Arthur Paecht, maire de La Seyne-sur-Mer

« *Ancrer le quartier dans la ville* »

Comment le projet de rénovation du quartier de Berthe entend-il réconcilier ce quartier avec le reste de la ville de La Seyne et plus largement avec l'agglomération toulonnaise ?

C'est un objectif essentiel, applicable d'ailleurs à l'ensemble des projets portés par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU). Pour Berthe, il s'agit donc de redonner à ce quartier, sur tous les plans, l'ensemble des attributs usuels que doit avoir un quartier de ville « normal ».

Au regard de sa composition urbaine, l'ensemble des espaces publics sera remanié afin que les habitants retrouvent le vocabulaire traditionnel de la ville : des places, des parcs, et surtout des rues avec un nom et enfin une adresse sur cette rue... Ceci afin que chacun s'y retrouve, se repère, s'identifie.

Les carrefours d'entrées du quartier seront complètement recomposés, afin de les transformer en véritables liens avec le reste de la ville, avec une priorité donnée aux piétons et en complément, une nouvelle place sera créée au cœur du quartier, accrochée au tracé du futur tramway. Par la reprise des tracés des voies existantes, ce quartier accolé au centre ville y sera pleinement relié et facilement accessible.

De même, au regard de la vie des habitants, les espaces de proximité de chaque résidence seront réservés à ses occupants et seront délimités de façon claire. Ce quartier de ville deviendra un quartier pour tous. Au travers du processus de « reconstruction démolition » et d'accueil sur le site de divers constructeurs publics et privés, ce quartier pourra s'ouvrir à des habitants d'autres origines sociologiques, à d'autres types d'habitations et répondre aux besoins de logements sur toute l'agglomération, en accession à la propriété, locaux PLS, locaux libres, logements thématiques (étudiants), etc.

Enfin les divers équipements et services à la population font



© VILLE DE LA SEYNE-SUR-MER

« *L'ensemble des espaces publics sera remanié afin que les habitants retrouvent le vocabulaire de la ville.* »

l'objet d'un programme de rénovation et de développement très important sur tous les plans : scolaire et éducatif, culturel, sanitaire, ludique, associatif, services au public... dont certains seront ouverts à l'ensemble de la population seynoise et de l'ouest de l'agglomération.

Ce quartier de ville doit apporter sa part d'animation et d'attractivité économique et commerciale au travers, d'une part, d'une meilleure distribution des espaces. D'autre part le redéploiement des commerces, services et activités, confortera cet aspect essentiel de la vie dans la ville.

En complément, au nord du quartier, doit se développer un parc d'activités profitant des avantages de zone franche urbaine.

À terme, quel devrait être le nouveau visage du quartier de Berthe ?

Malgré la forte prégnance de la composition urbaine et architecturale marquée par l'esprit de l'époque de sa construction, par le processus de démolition de nombreuses tours, par la construction d'immeubles à une échelle plus adaptée aux mentalités, par la recombinaison des espaces en y faisant rentrer ...

... la nature et des modes de circulation plus doux, le visage de ce quartier doit pouvoir ressembler à ceux à proximité : un « bout » de ville et non un « about » ; une population certes populaire, mais ouverte à un parcours résidentiel et non reléguée ; un quartier traversé de rues, animé de places, destiné à la fois

à ses habitants, mais aussi aux habitants voisins ; un quartier où, à terme, se mêleront divers types d'habitat, tant en termes de typologie (de l'individuel au collectif) que de nature (du locatif à l'accession).

Globalement par ce projet, il s'agit de redonner à ce quartier une attractivité normale, équilibrée

et de profiter ainsi de ce renouveau pour donner envie à toute une population de venir y habiter et prospérer...

Quelle amélioration de la qualité des services aux habitants, publics comme privés, la démarche de rénovation urbaine permet-elle ?

Le projet de rénovation urbaine permettra le renforcement de l'accès égal à tous les services publics ou privés.

Pour renforcer le lien social, ce projet prévoit le développement de services contre la discrimination et contre l'exclusion qui viendront renforcer la Maison des services publics et prend en compte dans sa gouvernance la nécessité d'un accompagnement à l'emploi.

Ceci passe par des dispositifs renforcés d'amélioration des niveaux

de qualification et de lutte contre l'illettrisme. Il est prévu dans ce cadre un soutien très ferme des associations et des entreprises d'insertion.

L'offre de service publique est complétée ou repensée sur le plan sanitaire. Le financement d'une Maison de la santé ouverte 7 jours/7, jour et nuit, située en face de l'hôpital, qui constituera le premier accueil des urgences. Cet équipement se destine à l'ensemble de la population seynoise. La poste, les locaux d'accueil et techniques de l'Office, des locaux associatifs seront relocalisés et améliorés.

Le quartier deviendra l'un des principaux centres de la vie culturelle seynoise par l'implantation de la plus grande cyberbase de la région, par la réalisation, à proximité immédiate de la Maison des services, d'une bibliothèque municipale, par la restructuration

totale de l'espace Henri Tisot, la création d'une salle, munie de nouveaux gradins rétractables, ouverte à tous les spectacles, par la rénovation du centre social et culturel Nelson Mandela.

Face au taux d'échec scolaire supérieur à la moyenne départementale, le PRU vient en soutien de la politique de réhabilitation des écoles seynaises engagée par la Municipalité. Dans les cinq ans, les établissements scolaires de Berthe seront tous restaurés : l'école Georges Brassens a été intégralement mise à neuf, la nouvelle école Jean Zay sera achevée en septembre prochain. La réhabilitation de l'école Malraux et Gino sera engagée début 2008, tandis que l'école Jacques Derrida, actuellement école relais, deviendra un établissement scolaire à part entière pour le quartier.

Le projet

- Sur 109 hectares environ, les sept « micro quartiers » de Berthe sont constitués de 3 341 logements, principalement sociaux, dont plus de 600 logements vacants.
- Partie prenante du développement de la ville, le projet s'inscrit dans une dynamique à la fois urbaine, sociale et économique d'amélioration de la qualité de vie des habitants et de l'attractivité du territoire communal et de l'agglomération.
- La rénovation urbaine de Berthe sera possible grâce à la construction de logements neufs sur des terrains disponibles dans et autour du centre ancien.



Naser-Eddine Abdi, directeur du GPV

La Seyne-sur-Mer concentre plus de 20% des logements sociaux de l'agglomération toulonnaise. Par quels moyens la diversification de l'habitat seynois se fera-t-elle ?

Le projet de rénovation urbaine de Berthe prévoit la reconstruction de 500 logements sociaux hors du quartier de Berthe. D'une part, 300 logements seront bâtis en centre ville élargi, à l'intérieur du territoire communal, et d'autre part, 200 logements seront reconstruits sur l'agglomération hors du territoire seynois.

La convention a été signée en février, quelles seront les prochaines étapes du projet ?

Après la présentation publique du projet à l'ensemble de la population le 17 juin, les travaux de la construction de 500 logements seront lancés sur le quartier Berthe dès le début 2007. La démolition des tours A1 et A7 du Fructidor et Berthe D aura lieu au premier semestre 2007. Enfin, une cyberbase dotée de 45 ordinateurs, de salles multimédia, de salles de formation, etc. ouvrira fin 2006 sur le quartier.

Quelles sont les mesures économiques et sociales qui seront mises en œuvre au service de la mixité sociale ?

Deux études sont en cours sur le volet économique, elles ont pour objet de préciser les conditions du maintien, voire du renforcement de l'activité commerciale sur Berthe, et ce malgré la présence de deux hypermarchés à proximité. Elles valideront également la faisabilité d'une zone d'activité économique au nord du quartier, à proximité des accès à l'autoroute A50 et du futur pôle multimodal.

Serge Léger, directeur du centre social et culturel Nelson Mandela

« Le devenir du quartier, ce ne seront pas les constructions nouvelles, mais plutôt les conditions de vie »

Quel genre d'activités la rénovation urbaine vous porte-t-elle à proposer aux habitants du quartier de Berthe ?

Dans un grand quartier populaire comme Berthe, il est nécessaire de développer beaucoup d'efforts pour faire face aux difficultés sociales lourdes, à l'importance du taux de chômage et aux processus d'exclusion et d'inégalité qui s'accroissent. Le projet de rénovation urbaine devrait s'attacher à construire, au-delà de sa dimension d'intervention sur l'habitat et les espaces urbains, des logiques marquées de développement du territoire. Au final, ce qui fera le devenir du quartier, ce ne seront pas principalement les

constructions nouvelles mais plutôt les conditions de vie et les pratiques des habitants.

Le contexte actuel de mise en œuvre du projet de rénovation urbaine doit être l'occasion d'y réfléchir et contribuer à mobiliser des dynamiques de développement social. L'action de notre centre social et culturel est entièrement tournée vers le développement social, la promotion du territoire et de ses habitants, la construction de dynamiques collectives, le développement de pratiques culturelles et éducatives... Dans ce sens, il y a beaucoup de travail et, pour notre part nous comptons bien continuer d'y contribuer.

La convention prévoit la requalification du centre Nelson Mandela. Quel est l'avancement de ce chantier ?

Actuellement, le projet n'est pas arrêté. Un marché public est en cours pour désigner un programmeur qui sera chargé d'y réfléchir, avec nous et les services concernés. Nous souhaitons un projet d'agrandissement, qui permettrait d'accueillir l'ensemble de nos activités actuelles et qui installerait dans le quartier un lieu de développement culturel et éducatif aux dimensions adaptées, à côté d'autres équipements qui existent déjà ou seront construits ou rénovés dans le cadre du projet urbain.

À vos yeux, qu'est-ce que la rénovation urbaine peut apporter en termes d'animation sociale ?

Il est nécessaire d'améliorer le cadre de vie, de faire face aux urgences sociales, de développer l'emploi, le pouvoir d'achat et les conditions de vie des jeunes et des familles.

Dans le même temps, il est nécessaire de promouvoir des dynamiques de développement social, donc de mieux prendre en compte les enjeux de développement éducatif et culturel, comme les besoins de pratiques collectives des populations. Ces questions éducatives, culturelles, de

vie sociale ne sont pas secondaires, elles sont même centrales au final, puisqu'elle renvoient à la question du sens du projet urbain pour le développement du territoire et de ses habitants. Dans ce domaine, il est nécessaire d'y voir clair, de se doter de moyens et de méthodes de travail comme de compétences, d'articuler des logiques de politique publique avec des dynamiques de mobilisation du territoire, des ambitions... Comme partout, il y a un véritable risque que ces questions restent trop en arrière-plan. Ce sera maintenant à l'ensemble des acteurs concernés de faire grandir le plus possible cette dimension.

Michel Destot, député-maire de Grenoble

« Un développement partout et pour tous »



© VILLE DE GRENOBLE

développement social des quartiers. Lors de mon élection en tant que maire, j'ai donc souhaité que notre première préoccupation fût d'assurer un développement de Grenoble partout et pour tous, c'est-à-dire un développement qui n'oublie aucun quartier, qui assure à chacun des logements décents, des espaces publics de qualité et une présence effective d'équipements publics de proximité.

“ L'intervention urbaine, au-delà de l'amélioration du cadre de vie, permet de changer l'image d'un quartier. ”

Comment resituez-vous les projets de rénovation urbaine des quartiers Teisseire et Mistral dans le projet d'agglomération ?

Tout simplement comme une priorité absolue. Je n'oublie pas que c'est à Grenoble, avec Hubert Dubedout, qu'est né le

Grenoble jouit d'une réputation de laboratoire des politiques urbaines. La convention ANRU a-t-elle donné lieu à des avancées en la matière ?

Manifestant un engagement fort de l'Etat auprès des collectivités, la convention ANRU a principalement permis une mobilisation déterminée de l'ensemble des partenaires du renouvellement urbain. La ville de Grenoble évidemment, mais aussi l'ensemble des collectivités et des partenaires qui nous soutiennent et nous accompagnent, les bailleurs sociaux notamment et ce d'autant plus que les projets Mistral et Teisseire se caractérisent par une volonté très forte de diversifi-

cation des bailleurs présents. Il me semble également que le conventionnement de ces projets aura permis d'élaborer une grille d'intervention pour les prochains dossiers qui seront déposés en faveur de quartiers de l'agglomération grenobloise : une intervention publique qui n'oublie pas d'associer les habitants à l'élaboration et à la mise en œuvre des projets.

Entre mesures d'aménagement et initiatives d'accompagnement social, quel doit être selon vous l'équilibre du projet de rénovation urbaine ?

Projets urbain et social ne peuvent à mes yeux être dissociés l'un de l'autre. Ils sont l'un et l'autre la clef du succès des démarches de renouvellement ou de rénovation. Parce que l'urbain est ce qui se voit le plus, parce qu'il interagit sur toutes les autres dimensions des politiques publiques, il est naturellement ce dont on parle le plus, et c'est encore plus vrai lorsque des démolitions sont programmées. Mais le travail d'accompagnement social, éducatif, économique est au moins, si ce n'est

plus important, car il permet réellement et structurellement de créer une nouvelle dynamique. L'intervention urbaine, au-delà de l'amélioration du cadre de vie quotidien des habitants, permet surtout de changer l'image d'un

quartier et partant, celle de ses habitants ; et l'on sait aujourd'hui à quel point cette image généralement véhiculée à tort peut être néfaste notamment en termes de discrimination.



© VILLE DE GRENOBLE

Le projet

- D'ici 2009 les 280 logements de quatre barres doivent être démolis. 410 seront reconstruits, soit 138 logements sociaux, 152 logement locatifs privés et 120 en accession sociale à la propriété.
- Ils seront bâtis en grande partie à Mistral, en récupérant le foncier disponible dans le quartier des Eaux Claires, mais aussi ailleurs dans Grenoble et dans l'agglomération.

Christiane Chateauvieux, chef de projet DSU secteur 3

Deux quartiers, une centralité



© ACTIS

Sur quels éléments le projet s'appuie-t-il pour briser la monofonctionnalité résidentielle du quartier Mistral ?

Aujourd'hui le quartier Mistral ne comprend que des logements sociaux. Nous souhaitons le rattacher à son voisin, Eaux Claires,

en créant un pôle de centralité entre eux. Cette place centrale sera bordée par des équipements de Mistral : PMI, centre social, associations, école, etc. Le centre de santé du quartier y a déjà été déplacé et une Maison pour tous dont le nom reste

“ Cinq barres doivent céder la place à des activités économiques. ”

encore à trouver y sera ouverte. Cet ensemble regroupant des équipements sportifs pour les jeunes ainsi que le collège seront tournés non seulement vers les habitants de Mistral, mais tout le secteur. De nouveaux commerces, ou certains déjà présents dans le quartier, s'installeront sur la place dont une nouvelle supérette de 600 m². Au sud du quartier cinq barres doivent céder la place à des activités économiques dont le type (artisans, grande distribution spécialisée) dépendra du changement d'image de Mistral.

Six mois après la signature de la convention, quel est le degré d'avancement du projet ?

Le pôle jeunesse sport et culture, anciennement appelé Maison pour tous, sera livré en septembre. Un immeuble de logements sociaux, actuellement en chantier à Mistral, le sera en juin 2007. Un autre, tout proche, sera mis en construction cet été et achevé en décembre 2007. Ces logements représentent déjà un cinquième du projet. Cet été, doivent également commencer les travaux de la place publique et la première phase de rénovation de l'école. Sur le même îlot, les travaux de démolition de l'ancien collège ont déjà commencé. Avec les architectes, nous poursuivons les études sur d'autres immeubles à Mistral et aux Eaux Claires.

Comment la conduite de projet est-elle organisée entre

La Métro et la ville de Grenoble ?

Le projet est porté par la Ville en liaison avec l'agglomération. À La Métro plusieurs services sont en relation avec la Ville pour le projet dont ceux du PIC Urban et la politique de la ville. Une personne a été nouvellement recrutée afin d'assurer le suivi des projets de rénovation urbaine. Ces trois services sont regroupés dans la direction des politiques urbaines. Ils font partie du comité de pilotage du projet, participent aux comités politiques, aux programmations et au suivi de la convention. Un comité de pilotage propre au relogement réunit bailleurs, le 1% patronal, la préfecture. Avec 280 familles à reloger sur deux ans, qui pour les deux tiers souhaitent quitter le secteur, le rythme de relogement va être difficile à tenir au regard de la faible offre du marché.

Jean-François Lapière,
directeur général d'Actis

Encore plus présent



© ACTIS

Actis était jusqu'à présent l'unique bailleur des quelque mille logements du quartier Mistral. Comment le projet urbain restructure-t-il le quartier ? Avec quelle diversification de l'offre sur le site ? Mistral est un quartier d'habitat social enclavé et monofonctionnel, dont Actis gère la totalité des logements. Le parti pris est de valoriser au maximum les opportunités foncières existantes sur le site pour diversifier les statuts d'occupation des logements (120 logements en accession, 152 en locatif libre et 138 en PLUS-CD) et réintroduire une mixité fonctionnelle. Dans le même temps, à travers un gros travail sur les espaces publics, la voirie, les implantations commerciales et les équipements publics, Mistral va être rattaché au tissu urbain du quartier résidentiel des Eaux Claires, au nord-est. La démolition de 280 logements vient renforcer ces deux leviers d'action.

Cette transformation urbaine induira-t-elle d'importantes modifications dans votre mode de gestion du patrimoine ?

Martin Gakalla,
habitant du quartier Mistral

Qu'attendez-vous du projet de rénovation urbaine du quartier Mistral ?

Une mixité de population et une mixité de logements, ce qui va de pair. J'en attends également une ouverture du quartier sur le secteur et sur toute la ville. Mais mes espoirs s'amenuisent. Là où il y aurait dû y avoir une démultiplication des effets du développement urbain, je constate que le développement économique n'a pas suivi. J'en suis déçu.

Les bâtiments non démolis n'étant pas réhabilités ou résidentialisés dans la première phase du projet qu'est le dossier ANRU, les évolutions de notre gestion sont axées sur des logiques de surentretien et d'adaptation des usages. L'objectif est de montrer à chacun, habitant d'un logement destiné à la démolition ou non, qu'il n'est pas « l'oublié du projet ».

Au demeurant, Actis a mis en place dans l'année écoulée une réorganisation de la gestion de proximité qui nous a permis de renforcer notre présence sur le quartier et le fonctionnement en transversalité, deux composantes fortes pour la réussite d'un PRU.

Comment les relogements sont-ils accompagnés dans le contexte du marché de l'habitat tendu que connaît l'agglomération ?

Le relogement de 280 ménages dans le contexte grenoblois constitue un vrai enjeu. Pour y faire face, la ville a mobilisé sept bailleurs en vue de la reconstitution de l'offre. Ce sont autant de bailleurs qui seront sollicités par la MOUS relogement.

Un aspect innovant du dispositif réside dans le partenariat construit avec les réservataires, 1% et Préfecture, qui ont accepté de céder leur droit de réservation pour un tour. Cet accord permet d'envisager relativement sereinement de répondre aux exigences de l'ANRU en matière de relogement dans du parc de moins de cinq ans.

Comment les habitants et leurs associations participent-ils à la concertation sur le projet ?

La participation a été vive et les habitants sont venus nombreux assister aux réunions. Au début ce n'étaient pas les mêmes habitants qui participaient, il a donc tout fallu reprendre, tout réexpliquer. Mais il y a bien eu débat sur le projet. Les salles étaient pleines.

>>> SUITE DE LA PAGE 1

Entretien avec Maurice Charrier, maire de Vaulx-en-Velin

Quelles évolutions de la gestion urbaine de proximité le projet induit-il ?

Le projet de renouvellement urbain et de développement social et culturel suppose un effort de longue haleine. Je dis toujours qu'il s'apparente à celui

que doit fournir un marathonien. Aussi, la problématique de la gestion urbaine de proximité est particulièrement importante. Nous ne pouvons pas dire aux habitants que leur cadre de vie sera merveilleux dans les années à venir sans avoir le souci de la

gestion et de l'entretien des quartiers dans l'immédiat. La gestion urbaine de proximité est l'une des conditions de l'appropriation du projet par les habitants. C'est aussi la condition de la pérennité des investissements réalisés.



© VILLE DE VAULX-EN-VELIN

ANRU BRÈVES D'AGENCE

Médiathèque : reflets de projets

Dès l'origine du Programme national de rénovation urbaine, Jean-Louis Borloo a souhaité que des « travaux de mémoire », photographiques ou filmographiques soient entrepris dans chaque quartier concerné. Pour l'ANRU, il s'agissait non seulement de conserver la trace d'une réalité amenée à s'effacer mais aussi de témoigner, jour après jour, d'une dynamique de transformation. L'article 17 des conventions signées par l'ANRU avec les porteurs de projet leur faisait obligation de constituer, tout au long du projet, une archive visuelle et de contribuer au-delà à la constitution d'un fonds commun, national, accessible à tous les publics. Partout en France, les référents désignés au sein des collectivités, responsables techniques ou de communication, se sont donc attachés à dresser tous les six mois un nou-

vel état des lieux photographique des quartiers en mutation. La somme des images collectées a permis à l'ANRU de constituer une médiathèque accessible en ligne sur le site internet de l'agence (www.renovation-urbaine.fr) réunissant à ce jour le reflet vivant d'environ 70 projets en cours, soit plus de 3 000 photos et vidéos sélectionnées.

UNE SENSIBILISATION PAR L'IMAGE

Bien sûr, les images rassemblées sont consacrées pour l'essentiel à « l'avant-pendant-après » des chantiers engagés, y compris les dessins des concepteurs. Elles fournissent également un précieux témoignage de la dimension vécue de chacune de ces aventures collectives qu'ont représenté pour les habitants des quartiers rénovés ces démarches de projet

urbain : réunions de concertation, fêtes de quartier, inaugurations et poses de première pierre... Tous ces documents sont destinés à l'information du public à l'exclusion de tout usage commercial (les droits d'auteur et droits à l'image sont strictement encadrés contractuellement). L'image demeure sans doute un des vecteurs les plus efficaces de sensibilisation des collectivités et des habitants à l'intérêt des processus de rénovation urbaine et à leur appropriation par le plus grand nombre. L'ANRU souhaite étendre encore la diffusion du fonds constitué à travers des événements publics à venir. Une nouvelle opportunité de donner à voir toutes les facettes de l'avancée des projets.

Contact :
communication@anru.fr