



**Conchita Lacuey**, députée-maire de Floirac

## « Le système éducatif au cœur du projet »

**Les PRU de Floirac, Cenon, Lormont et Bassens sont conduits par le GIP « Les hauts de Garonne ». Quels sont les intérêts de regrouper la conduite de ces quatre projets au sein d'une même structure ? Quel y est le rôle de la ville de Floirac ?**  
La réalisation d'un projet commun intercommunal autour d'un grand projet de ville a été naturelle puisque les quatre communes ont des enjeux et des ambitions communs en termes de politique de la ville et une habitude de travailler ensemble depuis de nombreuses années.

Avec les projets de rénovation urbaine, le groupement d'intérêt public « Les hauts de Garonne » a été créé afin de mettre en place en amont un projet cohérent à l'échelle du territoire et de véri-

fier la bonne marche des opérations en phase de concrétisation. Ainsi, le GIP organise des études préalables à la réalisation de projets tel que, à l'échelle des quatre villes, le parc des coteaux, ou met en place des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage comme celle de l'OPC urbain qui profite à l'ensemble de nos communes. Le GIP GPV permet également d'avoir une vision globale de différents sujets comme la question de l'habitat, le relogement, la qualité urbaine et architecturale...

Concrètement, afin de se coordonner sur toutes ces questions, un pilotage à l'échelle du GIP, auquel contribue la ville de Floirac, est mis en place. Chaque semaine, les équipes des quatre villes, auxquelles s'ajoutent les partenaires, se réunissent sur un plan technique. Un comité de pilotage intercommunal est également institué afin de suivre le processus de rénovation urbaine et de prendre les bonnes décisions.

**En quoi la rénovation urbaine peut-elle être un moment privilégié dans l'amélioration du système éducatif d'un quartier ? Que propose dans ce domaine le projet de rénovation urbaine de Floirac ?**

Nous avons souhaité placer le système éducatif au cœur du projet de rénovation urbaine autour de deux priorités : la rénovation matérielle des équipements et l'élaboration de nouveaux projets éducatifs ambitieux. Ainsi, d'une part, la rénovation des équipements offre de meilleures conditions de travail aux enfants et aux enseignants (calme, luminosité, fonctionnalité des espaces entre eux par exemple) et permet une remobilisation autour des projets pédagogiques.

D'autre part, la construction d'un projet éducatif innovant permet de réorienter, en quelque sorte, le destin d'un établissement. Ainsi, à Floirac, une école a été rénovée dès 2004 et 2008 verra l'achèvement de la rénovation d'une deuxième. Celle-ci abrite en son

sein un espace innovant et partenarial consacré à la culture scientifique, « Côté sciences », qui fera de cet établissement un pôle d'excellence dans ce domaine. Enfin le collège du territoire, datant des années 70 et situé dans une impasse, en « fond » de quartier, sera remplacé par un collège neuf, construit au cœur de celui-ci. Il s'agit, en définitive, d'offrir une qualité globale du système éducatif et de rétablir la confiance.

**Le tramway dessert le haut Floirac depuis février 2007. Quels sont les moyens mis en œuvre pour désenclaver le bas Floirac ?**

L'arrivée du tramway sur le haut Floirac a été très bénéfique pour ce territoire et les habitants. Celui-ci a permis un désenclavement du quartier et le lancement d'une démarche de requalification de ce secteur sensible. Concernant le bas Floirac, ma volonté est qu'il y ait également un transport en commun en site propre. Celui-ci permettra la liaison, à travers le futur pont Jean-Jacques Bosc,

entre Bordeaux Saint-Jean, le quartier de la gare, le bas Floirac et Bordeaux Bastide. Ainsi, un véritable maillage et bouclage des transports publics sera réalisé au profit de tous au niveau du sud de l'agglomération. Je tiens à rappeler que le projet autour de l'habitat est l'un des plus ambitieux à l'échelle de l'agglomération puisque sur la partie basse de la ville vont être développés plus de 2 000 logements dans les prochaines années ; les transports publics sont donc indispensables à la bonne marche du renouvellement urbain. À l'heure actuelle, le réseau de voirie est revisité à travers le PRU. En collaboration avec la communauté urbaine de Bordeaux, des liaisons sont complétées afin de désenclaver le bas Floirac, que ce soit en termes de voies carrossables ou de voies piétons et cyclistes.

Jean Touzeau, maire de Lormont

## « L'habitat social n'est rien d'autre qu'un habitat »

**L'un des problèmes majeurs des quartiers en rénovation urbaine a trait à l'éducation. Quelles réponses y apportez-vous, tant en termes d'aménagement et d'équipements que d'action éducative ?**

Une des premières réponses que l'on apporte en termes d'éducation dans les quartiers en rénovation urbaine, est, sans aucun doute, la mise en œuvre ou le soutien à un partenariat très actif entre les divers acteurs de l'éducation. C'est la composition de véritables équipes de réussite éducative qui, articulées au sein d'un projet territorial, permettent d'avoir une vision d'ensemble de la problématique éducative dans la ville. Cette ouverture permanente entre les différents acteurs permet une réactivité importante et donc une prise en compte immédiate des problèmes ou changements qui interviennent dans la structure de la ville. Elle favorise le bon fonctionnement du lien social entre les habitants.

En termes d'équipements, le choix a été fait de favoriser la création de pôles éducatifs ouverts sur le quartier et sa population qui regroupent en un même lieu les écoles élémentaires et maternelles, les structures d'accueil de la petite enfance, les RAM, la PMI...

L'éclatement d'un tissu scolaire fragilisé par une baisse sensible des effectifs due à une population vieillissante, oblige à repen-



ser globalement le maillage éducatif de la ville. Le renouvellement urbain nous met face à une injonction contradictoire. D'une part, il permet de recentrer les unités pédagogiques pour en garder de taille optimale par rapport au nombre d'élèves. Mais d'autre part, il nous impose une garantie de réussite scolaire plus importante, grâce à des équipements nouveaux et donc à une attractivité plus grande. La difficulté principale devient alors mathématiquement presque impossible à résoudre pour le bon dimensionnement à la fois à court terme tout en préparant l'avenir.

**Comment comptez-vous rendre attractifs ces quartiers longtemps estampillés quartier d'habitat social ?**

L'attractivité d'un quartier se mesure tout d'abord à la satisfaction que les habitants ont d'y vivre. Pour cela, il faut sans doute faire un travail de fond sur les espaces publics pour en assurer *a minima* la propreté

mais aussi concilier l'agrément et le respect impératif aujourd'hui des préconisations d'un Agenda 21 qui oblige à penser en termes d'économie pour la planète. La fierté d'habiter dans ces quartiers passe également par une politique d'équipements de qualité, avec une vocation communale, voire intercommunale. C'est le cas à Lormont pour la Maison des sports des Iris, structure interrégionale et cela le sera aussi pour le pôle culturel du Bois fleuri, actuellement en construction. L'attractivité passe aussi par une redynamisation des pieds d'immeubles avec l'implantation de commerces qui entraînent par leur activité une occupation plus importante de l'espace public. Surtout, l'habitat social est une

réalité qui ne peut et ne doit pas être considérée comme étant une valeur négative. La pauvreté, la difficulté, ne sont pas des tares ; chaque individu, quelle que soit sa condition, a droit au respect, à la considération et l'habitat social n'est rien d'autre qu'un habitat.

**L'intervention sur les quartiers Carriet et Génicart est lancée depuis 2001. Quelles évolutions majeures relevez-vous dans ces quartiers ? Quel travail reste-t-il encore à accomplir ?**

Aujourd'hui, la seule véritable intervention où nous puissions avoir un certain recul, est celle qui a été faite sur Carriet puisque la première phase du renouvellement urbain est pratique-

ment achevée. Une des évolutions majeures est sans doute l'ouverture du quartier au reste de la ville, ouverture qui sera encore renforcée par la mise en service du tramway au mois de juin.

Sur le quartier Génicart, c'est le tramway qui a joué un rôle moteur dans la perception nouvelle que les habitants en ont. C'est une véritable intégration dans l'agglomération qui se joue avec le renouvellement urbain. Au-delà de l'aspect purement immobilier, il reste sans doute à aider la population à s'approprier l'espace public. Peut-être tout simplement à se le réapproprier et à apprendre à profiter des espaces et des services mis à sa disposition.

### Le projet

- Deux quartiers sont en rénovation urbaine à Lormont : Carriet et Génicart

- Le projet de Lormont appartient au GPV Les Hauts de Garonne visant à la recomposition de six sites à Bassens, Cenon, Floirac et Lormont.

- Le PRU prévoit la démolition 1 272 logements. 364 seront reconstruits à Carriet et 897 à Génicart. Un pôle culturel sera également implanté sur le site comprenant une nouvelle médiathèque.



Etienne Parin, directeur du GPV Les Hauts de Garonne

## « Une marge de manœuvre foncière limitée »



**Le GPV porte sur six sites dans quatre communes différentes. Quelles sont les particularités du projet de Lormont ?**

Deux conventions ont été signées à Lormont, pour les quartiers Carriet et Génicart. Ce dernier, enclavé, concentre une très forte part des problèmes sociaux de l'agglomération. Le cas du quartier Carriet est plus atypique. Ce grand ensemble, construit telle une cité jardin dans les années 50, s'est très vite retrouvé encerclé par l'auto-route Paris-Bordeaux et par les

voies ferrées, transformant ce lieu de vie en « île ». Le centre ville se situe entre ces deux secteurs. Tout l'enjeu est de faire naître des relations, aujourd'hui quasi inexistantes, entre ces trois entités.

La marge de manœuvre très limitée en termes de disponibilité foncière dont dispose la ville est également une des caractéristiques du projet de Lormont. La dédensification des quartiers d'habitat sociaux ne peut alors s'appuyer que sur la réhabilita-

tion des quelques friches foncières sur lesquelles seront implantés les nouveaux logements sociaux.

**Comment le projet de rénovation urbaine de Lormont profite-t-il de l'extension de la ligne de tramway dont la mise en service est prévue en juin 2008 ?**

Non seulement, il en profite mais c'est le projet de rénovation urbaine qui a incité la communauté urbaine de Bordeaux à repenser et étendre le tracé du tramway jusqu'à Lormont.

Ce nouveau mode de transport permettra, nous l'espérons, de réduire le transit de voitures, très important dans le quartier, dès les premiers mois de sa mise en service. L'existence même du tramway nous permettra aussi de développer sur le site une petite zone d'activités, transformant des espaces jusqu'ici déclassés à cause de leur proximité avec les voies de communication en lieux d'essor économique.

Marie-Céline Cazauba, directrice de projet, ville de Pau

# « Rester exemplaires »

**Le quartier du Hameau s'inscrit dans les dispositifs politiques de la ville depuis 1985. Qu'est ce que l'intervention de l'ANRU peut apporter de différent à ce long processus de changement ?**

L'intervention de l'ANRU n'entraînera pas de révolution majeure dans la rénovation urbaine du quartier du Hameau. Bien au contraire, par l'injection de nouveaux financements, l'ANRU nous assure l'achèvement, dans des délais maîtrisés, de notre projet initié dans les années 90 sous la forme d'une ORU. Cette dernière nous a conforté dans nos choix, révélant le bien-fondé de nos actions. Un véritable partenariat financier était nécessaire pour poursuivre ce processus curatif, c'est pourquoi, nous avons soumis notre dossier à l'ANRU. L'Agence nous permet, également, d'ouvrir notre projet à tous les opérateurs de l'agglomération, ce qui est une réelle nouveauté. Cette ouverture change la donne en termes de diversité des produits proposés et permet la mise en place de trajectoires résidentielles intéressantes.

Enfin, l'ANRU, nous a permis de revoir notre copie. Posé à plat, le projet révélait un déséquilibre important dans l'avancée de ses dimensions urbaine et sociale. Bien que pressenties dès le départ, les actions sur l'emploi, l'éducation ou la culture avaient

pris du retard. Aujourd'hui, nous déterminons notre stratégie dans ces domaines avec, par exemple, la création d'un pôle emploi.

**L'un des enjeux est de structurer le quartier du Hameau à l'image de Pau, ville-jardin. Comment transformer un quartier d'habitat social en quartier vert ?**

Nous menons conjointement deux approches pour mener à bien cette transformation. D'une part, nous travaillons à la reconversion des espaces publics libérés par les démolitions en un grand parc urbain et en jardins cultivés. Le parc, de plus de 2 hectares, tourné vers la rivière dont les berges seront réaménagées, rompt avec l'effet de masse initial. Il s'inscrit dans la logique de ville-jardin de Pau et ajoute une touche contemporaine au patrimoine municipal. Ces deux opérations, complétées par un centre de ressources sur le jardinage, donnent, à l'échelle de l'agglomération, une couleur au quartier sur la thématique du jardin.

Notre seconde approche a été d'intégrer à toutes les composantes du projet la notion de développement durable. Dans le parc, nous plantons des espèces locales, nous limitons l'usage d'engrais... La culture bio prévaudra dans les potagers familiaux. Par ailleurs, il nous semble particulièrement opportun, dans un quartier d'habitat

social, de réduire les factures énergétiques, c'est pourquoi, toutes les nouvelles constructions seront certifiées Habitat et Environnement. Nous réactualisons notre projet très régulièrement pour rester exemplaires, quitte à aller chercher d'autres partenaires financiers comme l'Union Européenne.

**Quel est le rôle des Ateliers participatifs de quartier ?**

Cet outil a été mis en place au moment de l'écriture du projet afin que les habitants puissent rendre compte de leurs attentes et proposer des idées. Sa position et son action se sont progressivement confortées autour de trois missions : animer les phases de concertation grâce à une information régulière, intégrer la population au travers



d'ateliers thématiques et faire remonter leurs idées. Les premières sollicitations ont porté sur la réorganisation de fêtes de quartiers. Véritables succès, elles sont à la base d'une nouvelle dynamique de réappropriation du territoire à travers des moments de convivialité. L'Atelier

lieu joue un rôle dans le relogement, participant, avec les habitants demandeurs, à des visites d'appartements, prodiguant des conseils... Cet instance permet, enfin, aux différents acteurs du quartier de raisonner à l'échelle d'un territoire global, celui du Hameau.

Olivier Subra, directeur général, Béarnaise Habitat

## Des exigences trop coûteuses ?



**Le PRU prévoit 200 démolitions. Comment avez-vous organisé le relogement des familles concernées ?**

Plus de 20 % des logements destinés à être démolis étaient vacants, limitant ainsi le nombre de familles à reloger. Cette étape, décisive, a été organisée en concertation avec les habitants. Une grande part d'entre eux, très attachés à leur lieu de vie, ont émis le souhait de rester dans le quartier. Tout a, alors, été engagé pour répondre à leurs vœux. Les logements libérés de notre patrimoine sur ce secteur leur sont attribués en priorité, leur garantissant un accès privilégié au quartier. Par ailleurs, nous avons relogé le reste des familles dans les nouvelles constructions de type pavillonnaire développées sur le site et dans des logements réhabilités.

**Quels sont les principes de fonctionnement des six îlots urbains créés par les opérations de résidentialisation ? En fonction de votre expérience qu'apporte ce type d'intervention ?**

Les usages de vie ont évolué depuis la création du quartier, le repenser en entités plus fonctionnelles était devenu indispensable. Les immeubles sont restructurés en petites unités résidentielles. Leurs abords sont retraités de façon prioritaire grâce à des opérations de résidentialisation. L'éclairage y est renforcé, l'extérieur est végétalisé, les parkings sont individualisés...

La résidentialisation nous permet de transformer rapidement l'image du quartier grâce au retraitement des pieds d'immeubles. Elle assure également la différenciation entre les espaces qui relèvent de notre responsabilité et ceux du domaine public, élément primordial dans la gestion quotidienne du quartier.

**Comment intégrez-vous dans vos nouveaux programmes la démarche HQE ? Quels en sont les intérêts et les difficultés pour un bailleur social ?**

Nos loyers étant relativement bas, nous nous fixons en priorité de diminuer les charges locatives, non couvertes par l'APL. C'est pourquoi, économiser les dépenses énergétiques est pour nous fondamental. Pour l'heure, nous tâchons de raccorder les installations des logements sur du matériel neuf pour la chaufferie notamment. Mais nous souhaitons aller plus loin. Notre objectif est, dorénavant, de faire certifier toutes nos nouvelles opérations Habitat et Environnement. Nous sommes, cependant, confrontés à des problèmes d'ordre financier. Alors que la convention avec l'ANRU, fondée sur des simulations financières de 2005 voir 2004, a été signée en 2006, nous devons faire face aujourd'hui aux renforcements des normes et des exigences en termes de développement durable, amplifiant considérablement nos dépenses. Or, la réactualisation des budgets n'est pas prévue, ce qui freine quelque peu notre action. L'ANRU nous a, néanmoins, permis de faire avancer les choses très rapidement et de changer l'image du quartier. C'est pourquoi, je reste très optimiste.

### Le projet

- La convention pour la rénovation urbaine du quartier du Hameau a été signée le 10 février 2006.
- Le quartier du Hameau, d'une superficie de 238 hectares, se situe à 3,5 km au nord du centre-ville de Pau.
- Le PRU a pour ambition de poursuivre et d'amplifier la dynamique de changement engagée depuis 1985. Pour cela, 200 démolitions seront engagées sur le quartier, substituées par 417 reconstructions dont 109 hors site et par 237 réhabilitations.



**Agnès Lazarevitch**, directrice des services techniques du Grand Tarbes et chef de projet ORU

## « La diversification passe par celle des opérateurs »

**Comment le projet de rénovation urbaine tarbais prévoit-il de réarticuler les quartiers nord et centre-est au reste de l'agglomération ?**

Ces deux périmètres présentent tous deux une problématique d'exclusion liée à la présence de la voie ferrée et des gares voyageurs et de fret. Notre objectif est alors de créer et de conforter des liens avec le centre, d'une part, et le reste de l'agglomération d'autre part. C'est possible en raccordant le quartier à la rocade de contournement nord-ouest de l'agglomération, au franchissement souterrain Est, en requalifiant l'artère principale du quartier... Mais la réflexion dépasse le cadre de l'ORU avec notamment deux projets structurants : l'implantation du siège du Grand Tarbes et du pôle d'échange intermodal. Ces deux projets, au-delà de l'articulation spatiale, permettent ou permettront, une articulation des modes d'usage de la ville, contribuant à la banalisation du quartier nord au sein de l'agglomération.

Le centre-est est coupé en deux par la voie ferrée. Sur le plan routier, le retour en arrière est aujourd'hui impossible compte tenu du développement du

tissu urbain. En revanche, le projet prévoit de travailler la coupure, de l'adoucir et de l'humaniser.

**La désindustrialisation a laissé de nombreuses friches et vacances commerciales dans le quartier centre-est. Qu'apporte le projet de rénovation urbaine au processus de redynamisation économique ?**

Trois axes de travail ont été développés. Le premier consiste à remettre en valeur les locomotives du quartier, les halles Marcadieu et Brauhauban. Nous nous attachons également à soutenir les petits commerces, où l'on retrouve le plus de vacances, à travers une opération connexe à l'ORU, l'OMPCA (Opération de modernisation et de promotion du commerce et de l'artisanat) du Centre-Est. Toutefois, une reconversion est envisagée, soit en logements, soit en bureaux pour les locaux commerciaux les plus à l'écart des axes fréquentés. Enfin, la reconquête économique passe par le réaménagement des espaces urbains défraîchis, hétéroclites, peu fonctionnels, qui finissaient par desservir plutôt que servir la dynamique commerciale.



**La diversification de l'offre de logement dans le cas du PRU de Tarbes passe-t-elle, entre autres, par une diversification des opérateurs ?**

La problématique de la diversification de l'offre de logements est très différente entre les deux quartiers. Dans le centre-est, secteur de faubourg ancien, la diversification de l'offre passe essen-

tiellement par une rehausse de la qualité. C'est pourquoi, le projet s'appuie autant sur les particuliers que sur les opérateurs institutionnels déjà présents sur le quartier.

Pour le quartier nord, dont 95 % des logements sociaux appartenaient initialement à l'OPAC des Hautes Pyrénées, la diversification passe bien sûr par les

opérateurs. Sur 400 logements construits, 77 % le sont par l'OPH65, 14,5 % par la SEMI Tarbes et 8,5 % par la Foncière Logement.

Mais, la diversification s'appuie aussi sur la restructuration des parcelles, une architecture variée et le maintien d'une diversité de loyers.



**François Cornuz**, directeur de OPH Hautes-Pyrénées

## Un quartier à taille humaine

**Quelles sont les mesures mises en œuvre pour renouveler et diversifier le parc d'habitat du quartier nord de Tarbes ?**

Notre volonté première a été de diversifier les opérations de reconstruction avec, comme ligne de mire, la modification profonde de la forme architecturale du quartier, élément indispensable au changement d'image du territoire. Nous nous sommes donc appuyés sur une démarche particulière, fondée sur un recours systématique à des concours d'architecture. Ainsi, afin d'apporter une diversité dans la forme urbaine finale, nous procédons à plusieurs

concours sur chaque îlot. Un architecte retenu pour une opération ne pourra se représenter sur un projet voisin. Par ailleurs, nous avons fait le choix d'une grande diversité de matériaux de construction, dans une logique de développement durable : utilisation du bois, mise en place de toits terrasses... Nous reconstruisons un quartier adapté à son environnement, à taille humaine qui répond aux attentes des habitants.

**Où sont relogés les locataires qui quitteront le quartier ? L'abandonnent-ils pour la plupart volontairement ou y sont-ils, de fait, contraints ?**

Le quartier Nord est assez particulier puisqu'il constitue l'un des quartiers emblématiques de l'histoire tarbaise. Il a, en effet, servi à

loger les nombreux ouvriers des usines de la région, aujourd'hui fermées. Les habitants y sont très attachés. C'est pourquoi, la majorité des 387 familles concernées par le relogement ont émis le souhait de rester. Nous nous sommes donc retrouvés face à une contradiction : dédensifier un territoire tout en maintenant la population en place. Nous avons, cependant, pu nous appuyer sur la vacance de 500 logements de notre parc et sur la construction de nouveaux programmes. 90 familles ont, toutefois, fait le choix de partir volontairement et ont été relogées dans Tarbes et son agglomération. Notre principale préoccupation est alors de fournir à ces familles des logements au taux d'effort équivalent.

**640 logements vont être réhabi-**

**lités sur le quartier Nord. Comment rendez-vous attractives ces habitations jusqu'alors vétustes face à l'offre de nouvelles constructions ?**

Nous intervenons sur tous les logements de notre patrimoine à travers des démolitions-reconstructions et des réhabilitations. Nous avons souhaité, d'une part, conservé sur le site des logements à loyer réduit afin de maintenir les familles à revenu modeste. La réhabilitation porte, dans ce cas, sur la requalification des halls d'entrée et sur une reconfiguration des espaces extérieurs. D'autres part, les ascenseurs des trois tours conservées sont remplacés. Pour prendre en compte le vieillissement de la population locative, un travail important est réalisé en termes d'accessi-

### Le projet

- Le Grand Tarbes a signé sa convention avec l'ANRU le 12 octobre 2004 pour la rénovation urbaine de deux quartiers : Nord et Centre-Est.

- D'ici 2009, 732 logements seront démolis sur le quartier Nord. 476 logements seront reconstruits sur le site (739 au total).

- Un important travail de recomposition des espaces publics sera mené afin de redistribuer les espaces publics et privés, communs et privés, entre la ville et l'OPH

bilité. La dernière catégorie de réhabilitation prévoit non seulement le renouveau des pieds d'immeubles mais également l'intérieur des logements.

**Bruno Prouzat**, directeur de projet, communauté d'agglomération de Montauban

## « Les yeux dans les yeux »

**L'objectif du PRU est de rendre le quartier Est comparable à n'importe quel autre. Comment comptez-vous y parvenir ?**

La première idée est de recomposer totalement la trame parcellaire du quartier de façon à créer des îlots urbains, à l'intérieur desquels nous instaurons une diversité architecturale et de loyer, telle qu'elle existe dans les quartiers non ostracisés. Les espaces publics sont repensés, des équipements publics sont créés tels une médiathèque et le centre social. Pour diversifier les fonctions urbaines, des bureaux et un centre commercial sont développés au cœur même du territoire.

Un des points fondamentaux de notre projet est le lien que nous établissons entre la rénovation urbaine et les actions sociales qui s'y rattachent. Implantée au cœur du quartier Est, notre équipe pilote le PRU mais également un certain nombre d'actions du CUCS. Cette implantation, au sein de l'espace Montauban Nouvelle Vie, nous impose un mode de travail les yeux dans les yeux, fondé sur une fiabilité chaque jour remise en cause. Elle a contribué à redonner sa place à l'institution au sens large dans le quartier.

**Quelle est la place accordée à la revitalisation commerciale dans le projet de rénovation urbaine du centre ville ?**

Le commerce est une composante essentielle. Or, l'activité commerciale du centre ville subissait une trajectoire dangereuse que nous nous devons de contrer. Le rôle de la puissance publique a alors été d'agir sur des rues et des places cibles, en rachetant des immeubles, en requalifiant l'espace public ou une galerie commerciale et en imposant des contraintes aux acteurs privés, notamment par à la mise en place d'une Déclaration d'utilité publiques (DUP). Nous traitons de façon croisée et coordonnée le commerce, l'habitat et les espaces publics. C'est cette intervention sur toutes les dimensions qui sécurise l'investisseur privé.

**Georges Desclaux**, directeur départemental de l'équipement, délégué territorial adjoint de l'ANRU

## « La redistribution géographique de l'offre »

**L'introduction d'une diversité dans l'offre de logement est un des objectifs premiers du programme de rénovation urbaine national. Comment cet enjeu est-il décliné à l'échelle de Montauban ?**

La diversité de logements passe par une redistribution géographique de l'offre sociale, au delà des quartiers, afin de lutter contre la ségrégation spatiale. 381 logements locatifs aidés, auxquels il faut ajouter 115 logements réhabilités dans le cœur historique de Montauban, vont être reconstruits hors site et répartis dans toute l'agglomération. Deux Zac dont une multi-site, regroupant sept quartiers, accueilleront à terme ces nouvelles constructions, poursuivant ainsi la redistribution de l'offre sociale à l'échelle du quart du parc social existant sur Montauban.

Dans le quartier cœur de ville, le processus est différent. Ce secteur sauvegardé se révèle très attractif pour les investisseurs privés, rejetant progressivement les familles les plus démunies vers la périphérie. C'est pourquoi, le PRU, pour conserver la

mixité sociale existante, prévoit la réhabilitation de logements dont les loyers de sortie ne dépasseront pas 5 euros par m<sup>2</sup>, dans un secteur où ils atteignent rapidement 10 à 12 euros au m<sup>2</sup>.

La diversité s'appuie également sur un programme de reconstruction divers mêlant maisons individuelles, petits collectifs, logements locatifs ou en accession... L'enjeu est de répondre aux attentes des habitants. C'est pourquoi, un collectif de locataires participe au comité de relogement. Les échanges ainsi suscités permettent de rétroagir sur le programme de construction et de le réactualiser en fonction de leurs attentes. Ainsi, au sein de la cité Sellier, alors que le projet prévoyait la reconstruction de 50 maisons individuelles, les discussions ont fait remonter des besoins en logements collectifs, plus abordables. C'est pourquoi, 27 habitations de ce type devraient être intégrées aux côtés de 44 maisons de ville.

**Les promoteurs privés sont-ils enclin à développer des programmes**

**mes dans les quartiers ANRU ? L'État, peut-il les y inciter ?**

La finalité même du PRU est de banaliser les quartiers. Le meilleur indicateur de cette banalisation, est justement la venue des promoteurs privés.

Le projet de rénovation urbaine de Montauban prévoit, sur le foncier libéré par les démolitions, l'implantation de 140 logements privés dans le quartier Est. Il faut alors inciter les opérateurs privés à venir en rendant le territoire attractif. Pour cela, tout un travail de requalification des espaces et des équipements publics est réalisé. Le centre commercial sera démolit et reconstruit sur site ainsi qu'une médiathèque. Des administrations publiques, déjà en place, demeurent et marquent la présence de l'État. Elles déménageront dans des bâtiments neufs. La desserte du territoire est renforcée et améliorée avec le prolongement de la ligne de bus. Toutes ces actions menées dans le cadre du PRU renforcent ainsi l'attrait du territoire et sécurisent les investisseurs.

**Catherine Pelegrin**, directrice adjointe du territoire nord, Promologis

## « Répondre aux souhaits des locataires »

**Près de 600 démolitions sont prévues sur le quartier Est. Quels types de proposition de relogement faites-vous aux habitants ?**

Notre programme initial de démolitions a porté sur 250 logements, soit le relogement d'environ 200 ménages. Chaque famille a fait l'objet d'une enquête individualisée pour recueillir ses besoins en termes de logement mais aussi ses attentes par rapport au projet de rénovation urbaine de leur quartier. La grille de l'enquête a été élaborée en partenariat avec les différents acteurs du projet. En fonction de la demande du locataire et de ses capacités financières, une solution de relogement lui a été proposée sur le quartier ou hors quartier, dans l'agglomération ou hors agglomération, dans du logement neuf ou au sein du parc existant. L'objectif étant de répondre aux souhaits des locataires. À ce jour, tous les relogements sont terminés.

**Pourrez-vous maintenir un niveau de loyer équivalent dans les nouveaux logements ?**

Le différentiel de loyer s'établit aux environs de 50 euros mensuels pour un logement de taille équivalente mais dont les caractéristiques sont toutes autres : double vitrage, plan de logement plus rationnel, balcon ou loggia, exposition traversante...

**Quelles formes architecturales adoptez-vous dans vos nouveaux programmes immobiliers pour rompre avec l'image de grand ensemble ?**

Le parti architectural et urbain retenu sur l'ensemble de notre site met l'accent sur un choix délibéré de variation des formes et des typologies de logements. Sur les dernières constructions, Promologis marque sa volonté d'une qualité environnementale avec notamment les labels HQE & HPE - suppression des ponts thermiques, installation de chaudière à haute condensation, mise en place de façades végétalisées...



### Le projet

- La convention ANRU, signée le 5 novembre 2004, porte sur la rénovation urbaine de deux secteurs à Montauban : le quartier Est et le centre-ville.
- Le quartier Est regroupe les cités Chaumes, Pyrénées et Sellier qui concentrent 60 % du parc social de Montauban.
- Le centre ville offre à la fois une architecture d'exception et un habitat dégradé.

Sur le quartier Est, 589 démolitions sont prévues entraînant le relogement de 481 familles, réalisé entre 2004 et 2008. 313 logements seront reconstruits sur le site dont 208 logements sociaux.

Pascal Wauters, directeur du pôle urbain, ville de Toulouse

## La ville pose ses conditions aux promoteurs



**Une étude de programmation économique et commerciale vient d'être lancée afin d'appréhender la question du développement des activités sur le quartier Bagatelle. Qu'en attendez-vous ?**

Lors de la première phase d'aménagement du quartier, antérieure au conventionnement

ANRU, un point de centralité fort a été constitué autour de la rue Henri Desbals, regroupant commerces, services publics et de proximité, logements sociaux et privés. Aujourd'hui, sur le cœur du quartier, l'activité commerciale est résiduelle. La ZFU rend propice la réalisation d'immobilier d'entreprises et les nouvelles fonctions résidentielles attendues du PRU devraient générer de nouveaux besoins de services. Cette étude a donc pour objet de définir précisément le contenu de la programmation commerciale, économique et de services. Elle précisera les conditions d'implantation des locaux d'activités et commerciaux, proposera des montages opérationnels compatibles avec les échéances de la ZFU et garantis-

sant la pérennité des investissements publics et privés.

**Le projet prévoit le prolongement de la rue du Lot. À quels dispositifs recourez-vous pour assurer la maîtrise foncière ?**

La rue du Lot, à travers sa restructuration et la création d'un nouveau débouché sur la route de Saint-Simon, assurera le désenclavement du quartier de Bagatelle et la réurbanisation de l'ensemble de ses abords. L'ensemble de ce projet a fait l'objet, dès 2005, d'une enquête publique portant sur son utilité publique, l'impact parcellaire des travaux et la mise en compatibilité du POS nécessaire à la réalisation de l'opération. La DUP a été obtenue le 13 octobre 2005. La Ville a fait le choix de privilé-

gier la négociation amiable avec les différents propriétaires pour procéder aux acquisitions nécessaires. Cette démarche est aujourd'hui quasiment aboutie et les travaux du prolongement doivent démarrer avant l'été.

**Plusieurs programmes immobiliers privés complètent les opérations de reconstruction des bailleurs sociaux. Posent-ils des conditions à leur venue ? Des recommandations particulières leur sont-elles faites ?**

Dans le cadre du projet inscrit dans la convention ANRU, en complément de trois parcelles de reconstruction affectées à la Foncière Logement, trois autres parcelles, le long de la rue du Lot, ont été attribuées, après mise en concurrence début juil-

let 2007, à des promoteurs privés en vue de la réalisation d'environ 200 logements. Ceux-ci n'ont posé aucune condition particulière à leur venue. Bien au contraire, c'est la ville de Toulouse qui a posé les siennes, dans le cadre de sa consultation. La Ville, aidée d'une équipe d'urbanistes conseils, a mis en place une charte architecturale, urbaine et paysagère, document de cadrage pour toute intervention sur le bâti du quartier Bagatelle dont les prescriptions s'appliquent à l'ensemble des maîtres d'ouvrages. La Ville a également stipulé la typologie des logements et indiqué sa volonté de voir ces immeubles destinés à des propriétaires occupants et notamment des primo-accédants.

Hervé Kopec, directeur général, OPAC de Toulouse

## « Un immense investissement humain »

**À quels problèmes de gestion du parc social étiez-vous jusqu'ici confrontés ? Qu'attendez-vous du PRU dans l'amélioration de la gestion quotidienne de vos immeubles ?**

Plus de la moitié de notre patrimoine se situe en ZUS. C'est pourquoi, le PRU relève pour nous d'enjeux très importants. Nous étions confrontés à deux problèmes majeurs : un défaut d'attractivité de notre parc et l'absence de hiérarchisation des espaces publics. Le manque d'attractivité était, non seulement, lié au bâti dégradé mais aussi à l'environnement local et sa sécurité fragile engendrant un risque de vacance et de déséquilibre social au sein des immeubles. Le PRU, dans la mesure où il prévoit la démolition et la reconstruction de logements, nous permet de remplacer un patrimoine délaissé par un patrimoine valorisé.

Les quartiers, souvent figés dans leur conception d'origine, nécessitent une réorganisation profonde de leurs espaces publics. Celle-ci est possible grâce aux opérations de résidentialisation prévues dans le PRU qui contribuent à la hiérarchisation et à la

différenciation des espaces publics et privés. En individualisant les places de parking part chaque immeuble et en les protégeant par le biais d'un traitement paysager, elles apportent également une réponse aux problèmes de stationnement.

**Comment le processus de résidentialisation du secteur Bagatelle s'est-il accordé aux nécessités de la démarche de concertation. Quels enseignements avez-vous tirés de ce dialogue ?**

La résidentialisation est un sujet extrêmement difficile. 99 % de notre patrimoine a déjà été réhabilité. Cette expérience accumulée nous a fait prendre conscience de l'importance de prendre le temps de dialoguer avec les habitants. C'est pourquoi, nous avons lancé un projet expérimental sur l'opération Bordelongue. Les locataires ont été invités à participer à des ateliers de travail qui ont permis de faire évoluer, petit à petit, le projet initial. Cette étape a duré six mois, à raison d'un atelier par mois. Nous avons ensuite synthétisé les résultats et organisé des réunions publiques et des

entretiens individualisés. Un vote a ponctué la démarche. Nous retenons de cette expérience l'importance d'un investissement humain immense et d'un temps de réflexion très long. Il est nécessaire d'accepter d'adapter les éléments du projet, de négocier, y compris sur des éléments financiers.

**Les trois PRU toulousains entraînent un bouleversement profond de votre patrimoine. Comment structurellement faites-vous face à cet immense chantier ?**

En réponse au PRU, notre organisation interne a dû être totalement restructurée avec la mise en place de personnel et de méthodes dédiés. Ainsi, chaque convention s'est vu attribuer un chef de projet spécifique. Pour faire face à l'exigence née de la centralisation des paiements de l'ANRU, nous avons aussi dû repenser notre organisation administrative avec la création d'une équipe totalement dévouée à la comptabilité des PRU. Enfin, nous avons affecté en particulier plusieurs de nos collaborateurs à la mission de relogement.



### Le projet

• - Trois projets de rénovation urbaine sont engagés à Toulouse jusqu'en 2010 sur les quartiers Bagatelle/La Farouette, Reynerie-Bellefontaine et Empalot pour un montant de 584 millions d'euros.

Ce seront au total 2 300 logements sociaux qui seront démolis et reconstruits sur ces trois secteurs. Afin de réduire la prépondérance du logement locatif social, le GVP toulousain prévoit, sur les 2 300 nouvelles constructions, l'introduction de 1 200 logements privés.

**Evelyne Verlaguet**, directrice de projet, ville de Niort

## Le CUCS, complément du PRU

**La rénovation urbaine est vue à Niort comme une opportunité d'innover sur un territoire. Quelles initiatives prenez-vous tant en termes de programme que de conduite et de suivi d'opérations ?**

À travers les enjeux de la rénovation urbaine, s'est consolidé un projet de territoire qui porte sur les différentes composantes de la ville. Un important volet social est venu conforter le projet urbain en même temps qu'une démarche participative qui a été initiée auprès de la sphère économique et des acteurs de l'insertion. Chacun d'eux devient acteur pour redonner une attractivité au quartier, appuyé en cela par des efforts partenariaux portant, en particulier, sur la petite enfance et la scolarité, sur les aménagements d'espaces structurants et d'espaces de proximité.

Des instances de coordination mises en place au niveau des directions générales de la Ville, du bailleur, et du délégué territorial adjoint de l'ANRU se réunissent deux fois par mois. Elles permettent de suivre l'avancement des opérations et d'entreprendre les ajustements nécessaires.

Les pôles thématiques réunissent mensuellement les acteurs de terrain.

Sur le plan de l'organisation interne, le mode projet est privilégié avec une intervention des différents services et, en particulier, le développement de maîtrises d'œuvre internes sur certaines opérations d'aménagement d'espaces publics et de bâtiments.

**Comment la ville de Niort a-t-elle organisé la gouvernance du projet du quartier du Clou Bouchet et de la Tour Chabot-Gavacherie autour des valeurs de proximité et de solidarité ?**

Une volonté politique forte est à l'origine du rapprochement des dispositifs PRUS et CUCS. Portés, l'un par la Ville et l'autre par la communauté d'agglomération, ils agissent sur le même périmètre afin de favoriser l'articulation des dimensions urbaines et sociales. Un premier comité de pilotage commun coprésidé par le préfet, le maire de Niort et le président de l'agglomération s'est déroulé fin 2007. Les actions développées dans le cadre des appels à projet sur les



cinq volets du CUCS sont complémentaires aux opérations de rénovation urbaine et rendent cohérente l'action collective. Elles font intervenir les relais de proximité, acteurs sociaux, associatifs, conseils de quartier et s'inscrivent dans une dynamique qui favorise la participation des habitants.

**Vous avez choisi de faire appel à un OPC urbain extérieur. Quel est son rôle ? quels sont les intérêts pour une collectivité maître d'ouvrage de déléguer cette mission à un prestataire extérieur ?**

Le recours à une mission d'OPC urbain est une orientation prise par la ville de Niort pour sécuriser

la mise en œuvre des opérations sur le plan des délais et de la coordination des différents maîtres d'ouvrage et de leurs équipes. Le regard extérieur porté par un bureau d'études spécialisé permet d'insuffler une cohérence dans l'action sur la base d'un mode d'organisation et de suivi transversal et partagé.

**Philippe Varenne**, directeur général d'Habitat Sud Deux-Sèvres

## L'ensemblier du logement social



**Le projet prévoit la démolition de 330 logements et autant de reconstructions réparties sur une vingtaine de sites. Quels changements dans la gestion patrimoniale impose ce desserrement de votre parc de logements sur l'ensemble de l'agglomération ?**

Habitat Sud Deux-Sèvres n'avait pas l'habitude d'intervenir de manière aussi massive et aussi diversifiée sur une période de

cinq ans. Il a donc fallu reconsidérer notre approche interne en matière de maîtrise d'ouvrage, en développant une gestion globale de l'opération en renforçant les équipes d'une part et en développant une gestion adaptée autour de la notion de projet.

Notre gestion patrimoniale, traditionnellement assez sectorielle, est progressivement devenue pluridisciplinaire avec l'introduction de métiers techniques de maître d'ouvrage, d'une approche financière plus élaborée, d'une très forte prise en compte des situations sociales, d'une nouvelle dimension tenant à la concertation et à la communication et d'un travail inter-institutions autour d'un objectif commun de réussite sociale de l'opération. Nous avons en particulier pris la

mesure de l'impact psychologique qu'ont les démolitions auprès des ménages à reloger : incompréhension, angoisse, perte de repères mais aussi opportunité de bâtir un nouveau projet de vie lié à l'habitat. À travers cette expérience, notre métier d'ensemblier du logement social devient une réalité concrète.

**En complément de l'organisation du relogement, quels dispositifs d'aides spécifiques la charte d'accueil, signée avec les différents partenaires du projet, met-elle en œuvre ?**

La devise de notre charte d'accueil est « chacun peut faire de ce changement une opportunité pour la vie de son quartier ». La charte est avant tout un engagement des partenaires à se constituer en réseau de professionnels,

être à l'écoute des habitants, proposer un accompagnement matériel, social et administratif, permettre l'ouverture à la vie sociale et culturelle du quartier. La mise en œuvre de cette charte est totalement interfacée avec l'action de la MOUS relogement, chargée de construire avec chaque locataire un projet-logement en adéquation avec ses aspirations et ses moyens. L'aide spécifique apportée par les acteurs de la charte d'accueil porte notamment sur la création de lieux d'accueil et d'écoute, l'édition d'un documents-guide remis aux locataires, l'organisation de journées portes ouvertes dans les mairies de quartiers et centres socio-culturels et de fêtes de voisinage, le suivi de l'accueil des enfants, le soutien matériel et financier en cas de besoin ou encore l'accueil des arrivants.

### Le projet

- Le quartier du Clou Bouchet - Tour Chabot / Gavacherie concentre 1 975 logements répartis en 60 immeubles où cohabitent plus de 6 800 personnes.

- D'un montant de 98 millions d'euros, la convention signée avec l'ANRU s'étend sur la période 2007-2012. Elle poursuit trois grands principes : ouvrir le quartier, changer son image progressivement et redonner une cohésion et une attractivité en développant le lien social et la démocratie participative.

Jean-Pierre Abelin, député-maire de Châtellerault

## « 2008, une année tout terrain »

**En quoi, selon vous, le renouveau du quartier de la Plaine d'Ozon peut-il être moteur dans le changement de l'image de la Ville ?**

Le quartier de la Plaine d'Ozon est situé au centre de la ville, entre la Vienne et le centre historique. En 15 ans, l'image de ce quartier s'était dégradée, le sentiment d'insécurité s'était aggravé et les difficultés sociales s'accumulaient. Quand on parlait de Châtellerault dans les médias du département, c'était dans la rubrique des faits divers.

Aujourd'hui, le quartier commence à changer. On parle de travaux, démolitions, réhabilitations, constructions, mixité, reconquête des rives de la Vienne... De ce fait, c'est l'ensemble de l'image de la Ville qui se trouve modifié.

**Diversifier les fonctions urbaines du quartier est un des objectifs généraux du projet. Quelles actions menez-vous dans ce sens ?**

2008 est une année tout terrain : démarrage de l'aménagement

de la place centrale des commerces et du marché, reconversion d'immeubles à usage d'accueil de locaux professionnels, de services éducatifs et d'équipements publics comme le centre de loisirs et d'hébergement, ainsi que le début de la diversification de l'habitat. Tout ce qui fait une vie de quartier a été pris en compte.

**Un an après la signature de votre convention avec l'ANRU, de premiers changements sont-ils déjà perceptibles dans**



**la vie du quartier ? Quel serait, à terme, votre espoir ?**

La démolition, début 2008, du premier bâtiment au cœur du

quartier, a été une concrétisation spectaculaire. Chacun a pris conscience que le projet devenait réalité. Cette étape est suivie aujourd'hui de nouvelles démolitions, réhabilitations et constructions. J'ai l'espoir que, rapidement, les objectifs que nous avons cherché à atteindre en donnant un nouveau visage à ce quartier, se concrétisent au travers d'une plus grande mixité, du « bien vivre ensemble » notamment grâce à l'effort d'investisseurs privés, la Foncière jouant son rôle de locomotive.



### Le projet

- Le projet de rénovation urbaine de Châtellerault, dont la convention avec l'ANRU a été signée le 30 mars 2007, porte sur le quartier de la Plaine d'Ozon, situé à un kilomètre au sud du centre-ville.
- Bien desservi par les transports en commun et bénéficiant d'un environnement privilégié en bordure de la Vienne, le quartier de la Plaine d'Ozon est, cependant, marqué par la prédominance d'un habitat collectif social et par l'indifférenciation de ses espaces publics.
- Les objectifs du PRU sont de diversifier les fonctions urbaines et l'offre de logements et de déconcentrer les facteurs de paupérisation.

Julien Perrin, chargé de projet rénovation urbaine, ville de Châtellerault

## « Des emplois pour la population »

**Quels sont les enjeux du projet de rénovation du quartier de la Plaine d'Ozon ?**

Malgré une tradition industrielle ancienne et des implantations notables d'établissements au cours des vingt dernières années, les problèmes d'emploi à Châtellerault se posent avec acuité depuis plusieurs années. Avec 2 000 logements sociaux, le quartier de la Plaine d'Ozon représente plus de la moitié du parc social du Châtelleraudais et plus de 60 % de l'offre en immeubles collectifs, sur un périmètre recentré sur moins de 100 hectares. D'où le développement d'une précarisation économique, renforcée par un isolement social au sein d'un quartier où s'est développée une forte vacance favorisant encore le risque de ghettoïsation.

Il s'agit alors de favoriser la mixité urbaine et sociale en diversifiant l'habitat, en renforçant l'attractivité du quartier par l'économie, les services et l'action socio-culturelle pour la population. Il est nécessaire également de transformer profondément le cadre de vie des habitants en identifiant les espaces dévolus aux bailleurs par la résidentialisation des

immeubles et par l'aménagement de l'espace public, en requalifiant les deux espaces de centralité existants sur le quartier, mais également en valorisant le potentiel paysager. Enfin, il est important de relier les deux secteurs principaux du quartier, en maillant et en irriguant le quartier d'un réseau de voies secondaires d'axe Est-Ouest et en requalifiant l'avenue Pierre Abelin, axe principal.

**Le quartier de la Plaine d'Ozon concentre un grand nombre de facteurs de paupérisation. Comment comptez-vous lutter contre eux ?**

il s'agit de favoriser la mixité urbaine et sociale en diversifiant l'habitat, et par voie de conséquence, le peuplement et en renforçant l'attractivité du quartier. Ceci étant dit, l'action seule du projet ANRU ne résoudra pas la paupérisation du quartier. Des dispositifs tels que le contrat urbain de cohésion sociale et la gestion urbaine de proximité sont mis en place pour accompagner la population. Des emplois pour la population, voilà ce qui luttera le plus efficacement contre la paupérisation.

**La Plaine d'Ozon bénéficie d'un fort potentiel paysager. Comment les atouts naturels sont-ils mis en valeur ? Qu'apporteront-ils au renouveau du quartier ?**

Afin de mettre en valeur les atouts naturels du quartier, nous devons tout d'abord de ne pas les détruire. Il n'y a pas d'intervention trop radicale. Nous proposons une continuité paysagère à l'échelle du quartier. Nous recomposons avec les sujets sains existants. Le fort potentiel paysager du quartier se traduit notamment par la mise en valeur de son ouverture sur la Vienne qui traverse la ville. Les séquences paysagères sont valorisées. Nous jouons, par exemple, avec des parkings plantés recomposés, le végétal en place cadre alors les usages. Les cœurs d'îlots sont pacifiés par la création de jardins privés, zones tampons, dans le but d'une gestion des voisinages et des prospects. Le renforcement du paysage en place permet d'unifier les perspectives paysagères et de masquer les masses bâties.