



Michel Destot, député-maire de Grenoble

« La participation, une nécessité absolue »

Grenoble accueille la première édition des FRARU 2008. Quel intérêt une collectivité déjà familière de la rénovation urbaine voit-elle dans ce type de rendez-vous ? Grenoble, ville d'excellence et d'innovation, est très fière d'accueillir cette année le premier des Forums régionaux des acteurs de la rénovation urbaine. Ce rendez-vous est un moment privilégié pour débattre sur des problématiques communes inhérentes à la cohésion sociale et échanger de façon globale sur la mise en œuvre de nos projets.

De précédentes rencontres de ce type ont prouvé à quel point il est nécessaire de réunir l'ensemble des acteurs de la rénovation urbaine. Au cours de ce forum, nous aurons, en effet, l'occasion

de débattre sur les questions de concertation nécessaire à la réussite de nos projets, de l'accompagnement social des familles, du développement économique, des déplacements, ou encore de la réussite éducative dans les quartiers difficiles. Autant de thèmes évoqués qui illustrent la nécessité d'avoir une démarche transversale pour « construire un avenir partagé ».

Votre ville est depuis longtemps considérée en France, comme un laboratoire social et urbain. La rénovation urbaine est-elle, à l'heure actuelle, l'occasion de pratiques inédites ? C'est sur le plan de la participation des habitants qu'il y a, en la matière, le plus à faire. C'est, pour moi, une nécessité absolue. Il est, en effet, impensable de mener des projets de renouvellement urbain et social qui modifient en profondeur le cadre de vie, qui se traduisent par des démolitions et du relogement opérationnel sans que

les habitants ne soient convaincus de l'intérêt du projet, sans qu'ils soient associés à son élaboration et à sa mise en œuvre.

Nous avons, en la matière, recherché des modes de mobilisation innovants : théâtre forum, actions dans les écoles, projets de mémoire de quartier y compris vidéo ou musical, projets inter-équipements sur le lien social et trans-générationnel, création d'un observatoire des engagements pris par l'équipe municipale...

Au-delà de cette question de l'association des habitants, il me paraît important de veiller à la cohérence et à la complémentarité des interventions. Les différents projets que nous avons mis en œuvre ont donc fait l'objet de la constitution d'une équipe dédiée réunissant régulièrement l'ensemble des acteurs pour assurer partage de l'information et validation collective des orientations et décisions.

Au nom de l'AMGVF et du GART, que vous présidez, vous vous êtes exprimé à l'occasion du Grenelle de l'environnement. Les programmes de rénovation urbaine peuvent-ils intégrer les préoccupations du développement durable ?

Il s'agit là d'un enjeu majeur. Dans le cadre du comité opérationnel « transport urbain et périurbain » du Grenelle de l'environnement, que je co-préside aux côtés de Jean-Louis Borloo, nous avons souhaité inscrire le désenclavement des quartiers difficiles comme principal axe de travail. Je me félicite que cette priorité ait d'ailleurs été reprise par le président de la République lorsqu'il a présenté le plan Espoir banlieues. Comment envisager, en effet, aujourd'hui, un nouveau dans nos quartiers sans prendre en compte les besoins de mobilité qui favorisent l'ouverture sur la ville ? Les transports publics, qui s'inscrivent dans une démarche de déve-

loppement durable, doivent donc être un des éléments d'articulation de nos projets de rénovation urbaine.

Parallèlement, il nous faut également veiller à l'amélioration thermique des bâtiments. C'est une nécessité pour l'environnement mais aussi pour les habitants de nos quartiers afin de faire baisser les charges, notamment de chauffage.

Pour conclure, il me paraît indispensable de prendre en compte conjointement les trois piliers du développement durable que sont le social, l'économique et l'environnement. C'est à cette condition que nous réussirons, ensemble, le pari du renouvellement urbain dans nos quartiers difficiles.

Nouveau départ pour La Duchère

Hubert Julien-Laferrière, maire du 9^e arrondissement de Lyon

La Duchère se trouve à mi-parcours de son processus de rénovation qui doit s'achever en 2012. Quelles sont les évolutions qui vous apparaissent déjà les plus importantes ? Qu'attendez-vous de la suite du processus ? L'image du quartier s'améliore : l'Enquête écoute habitants de 2007 montre que 19 % des Lyonnais ne résidant pas dans un quartier en politique de la ville en ont une bonne image alors

qu'ils n'étaient que 9 % en 2005. On note également que près de 80 % des habitants s'y sentent en sécurité. Le développement économique est en plein essor, renforcé par le classement en Zone franche urbaine en 2006. Le quartier a bénéficié l'an dernier de l'installation d'une Maison de la création d'entreprises et nous sommes heureux d'accueillir depuis quelques semaines l'un des trois pôles de proximité de la

Maison de l'emploi et de la formation de Lyon. Le processus de rénovation de La Duchère commence donc à porter ses fruits ; néanmoins, nous devons rester mobilisés car la situation reste fragile dans les sous-quartiers qui ne sont pas directement concernés par le projet urbain.

La construction de logements en accession débute en ce moment même. Quelle part représenteront-ils à terme ? Quelles évolutions de la population du quartier sont-elles à attendre ?

La part du logement neuf en accession représente, dans la première phase du projet (2009-2010), 40 % de la production totale. Nous avons aussi fait le choix de développer une offre de 200 logements en location libre ou intermédiaire et de 175 logements dédiés aux étudiants et personnes âgées. Fin 2007, 180 logements fami-

liaux avaient fait l'objet d'une réservation ferme sur un total de 260 logements mis en vente. Parmi eux, la plupart sont des propriétaires occupants, souvent des primo-accédants, dont la moitié a moins de 35 ans et dont les deux tiers ont des revenus inférieurs aux plafonds PLS, leur permettant de bénéficier d'une TVA à 5,5 %. À la fin du projet, la part du logement social s'établira à 60 % contre 80 % en 2003. La mixité sociale se réalisera par la diversification de l'offre de logements permettant de vrais parcours résidentiels.

La concertation initiée dans le cadre du projet de La Duchère se poursuit en 2008. L'implication citoyenne déjà perçue peut-elle trouver des prolongements au-delà des temps de la rénovation ? Parmi les 60 engagements pris en février 2005, la mise en place



d'instances permanentes de dialogue et de concertation sur les différents aspects du Grand Projet a été fortement développée. Les démarches d'information et de participation citoyenne sur les phases futures du projet urbain mais aussi sur des thèmes prioritaires pour la population seront poursuivies avec les habitants déjà impliqués mais également avec les nouveaux arrivants.



Christophe Merigot, directeur adjoint du GPV de Lyon La Duchère

Trois ans après la signature de la convention entre l'ANRU et les partenaires, où en est le projet de rénovation urbaine de Lyon La Duchère ? La première phase des relogements est terminée avec près de 80 % des ménages relogés satisfaits, et la deuxième phase est bien engagée. Plus de 700 logements ont déjà été démolis, les premières reconstructions ont débuté, six chantiers de construction sont en cours et six autres démarreront au cours du premier trimestre. En termes d'équipements publics, deux nouvelles écoles ont été livrées en 2006, le gymnase municipal sera livré en mai et les travaux de construction de la nouvelle bibliothèque seront lancés. Le conseil municipal vient de désigner l'architecte lauréat qui réalisera d'ici mi-2011 la halle d'athlétisme couverte d'envergure régionale. Aujourd'hui, ce sont plus de 21 projets opérationnels qui sont programmés pour la première phase du GPV. Nous avons également réalisé une cinquantaine d'opérations d'amélioration des

espaces extérieurs entre 2003 et 2007 avec l'idée de maintenir la même qualité de vie pour l'ensemble des sous-quartiers de La Duchère.

« Maintenir la même qualité de vie pour l'ensemble des sous-quartiers de La Duchère »

La Mission Lyon La Duchère n'a pas d'entité juridique propre mais elle assure la maîtrise d'ouvrage globale du projet. Quel est le rôle de cet organe et son fonctionnement ?

C'est l'une des six missions territoriales mise en place par la communauté urbaine de Lyon et la Ville de Lyon sur des sites où se concentrent dans un

temps court une multiplicité de projets complexes de maîtrises d'ouvrages publiques et privées. La mission rassemble une équipe pluridisciplinaire de chargés de développement mis à disposition par la Ville de Lyon et le Grand Lyon et cofinancés par l'État. La Mission assure le management général du Grand Projet de Ville dans tous les champs d'action. Par son rôle d'ensemblier, elle est garante de la cohérence du projet et de la participation des acteurs locaux. Elle met en place les outils nécessaires pour conduire ce projet global porté par les élus et les décideurs. Elle s'assure que tous les enjeux sont abordés de front et que le calendrier du projet est respecté. Espace de travail et de concertation, la Mission Lyon La Duchère est également un lieu ressource sur le projet pour les habitants, les acteurs du quartier, les professionnels, et toutes les personnes désireuses d'en savoir plus sur La Duchère et le Grand Projet de Ville.



Le projet

- Le projet urbain doit ranimer l'attractivité du quartier notamment par son désenclavement et par la restructuration de l'offre de logement.
- Les 1 500 logements sociaux démolis seront reconstruits sur l'ensemble de la ville de Lyon pour ramener le taux de logement social du quartier de 80 à 60 %.
- 261 logements neufs sont actuellement mis en vente à La Duchère, 70 % d'entre eux ont fait l'objet d'une réservation ferme.

Alain Marguerit, paysagiste, concepteur du projet



« La fabrication du projet nécessite du temps, il est comme le paysage, vivant et en permanente mutation »

Au sommet d'une colline, La Duchère fait partie du grand paysage lyonnais. Comment avez-vous abordé le projet de rénovation et ses résolutions à l'échelle de la ville ?

Dès 1999, le projet a été pensé comme un projet de paysage car La Duchère se situe à l'extrémité des Monts du Lyonnais, dominant la Saône, et en rapport visuel direct avec la colline de Fourvière et le plateau de la Croix Rousse. S'il domine les quartiers environnants, le site est toutefois isolé de Lyon par des obstacles physiques et parfois administratifs. Pour sortir de cet enfermement, la réflexion du projet a toujours été resituée à l'échelle de la ville. Ses fondements reposent sur le croisement indispensable entre contenu et spatialisation, usage et image. Dans son contenu,

le site de La Duchère doit sortir de son statut de « banlieue » et devenir un quartier de la ville de Lyon avec la diversité économique, sociale et culturelle. Le dessin est celui de l'interrelation entre les espaces « naturels » et les espaces construits, entre la ligne de crête et le fond du vallon, entre le sol nourricier et le ciel lumière. Le tracé des espaces publics et la valorisation des structures paysagères (balmes, parc du vallon, belvédère) installent une nouvelle architecture et la relation entre les habitants, au-delà des limites administratives et sociales.

Le travail sur le paysage vous semble-t-il pouvoir contribuer à la redynamisation de ces quartiers ?

Si le renouvellement urbain dépasse le simple aménagement paysager dans lequel de nombreux projets enferment le paysage, alors, une dynamique peut s'installer.

Travailler le paysage d'un quartier de ville, c'est en premier lieu se raccrocher à son contexte, son site aussi bien géographique que social avec l'histoire de sa fabrication. C'est aussi prendre en compte les acteurs, qu'ils soient politiques, techniques ou usagers. Chacun devant rester dans son rôle avec altérité afin que le projet dépasse les logiques individuelles pour devenir collectif. Enfin, la fabrication du projet nécessite du temps, il est comme le paysage, vivant et en permanente mutation. Le temps administratif doit être mis à profit pour faire mûrir le projet. Mettre en synergie le contexte, les acteurs, la temporalité pour un projet partagé, donc faire paysage, nécessite la mise en place d'une ingénierie de projet et d'une démarche concertée.

Le projet

- La rénovation urbaine concerne quatre quartiers : deux d'habitat social, Montreynaud et Sud-Est, deux d'habitat ancien, Crêt de Roc et Tarentaize Beaubrun Séverine.
- Le programme prévoit la démolition de 1070 logements et la réhabilitation ou la reconstruction de 1300 logements répartis en 700 logements locatifs sociaux et 450 logements privés.
- 750 familles seront relogées au sein du parc existant et dans les nouveaux logements.
- Les opérations sont programmées jusqu'en 2008-2009.



Permettre aux populations de rester

Gérard Manet, vice-président en charge de l'habitat de Saint-Etienne Métropole (février 2008)

Après une longue phase de reconversion économique, la métropole stéphanoise s'est préoccupée plus récemment de son attractivité résidentielle. Quels en ont été les principaux ressorts ?

Le diagnostic a révélé une perte démographique importante, en particulier des centres urbains anciens. Nous avons constaté une évacuation des cadres moyens et supérieurs de ces quartiers centraux, ce qui a, d'une part, contribué à leur paupérisation et, d'autre part, accentué l'étalement urbain contre lequel il faut lutter. Un PLH territorialisé a été élaboré en 2001 en réponse à ce constat. L'objectif central était la reconquête du centre ancien ainsi que le rééquilibrage des populations dans un souci de mixité sociale. La convention de rénovation signée avec l'ANRU a permis de renforcer des dispositifs comme les OPAH copropriétés dégradées et les programmes d'intérêt général déjà en cours sur ces quartiers. L'accessibilité, l'attractivité et la réhabilitation du logement sont au cœur du projet qui a, depuis sa conception, été porté par une volonté politique très forte.

Quels sont, pour vous, les enjeux de la mixité dans les quartiers en rénovation urbaine ?

Le challenge de la mixité dans ces quartiers ne se pose pas dans les mêmes termes selon

qu'ils sont périphériques ou centraux. Il y a, avant toute chose, de grandes disparités entre les quartiers, dont certains abritent 40 % de logements sociaux et d'autres seulement 3 %. Le premier PLH élaboré a pris en compte cette nécessité de rééquilibrage des populations, mais il reste encore beaucoup à faire.

Le véritable enjeu de la mixité se joue au niveau de la politique foncière. C'est ce que vont devoir prendre en charge les prochaines équipes municipales et communautaires. Pour qu'un quartier soit et demeure mixte, il faut pouvoir fixer le locatif, c'est-à-dire, exercer un contrôle sur le foncier. L'EPORA (Établissement public ouest Rhône-Alpes) est un bon outil mais, c'est aussi, avec la SAFER, la Région et les communes, qu'une véritable politique foncière pourra être mise en place et que le PLH à venir trouvera son efficacité.

Vous approchez du terme de la phase opérationnelle de Quartiers Renaissance 21. Les résultats sont-ils conformes à vos attentes initiales ? Quelles sont vos satisfactions et vos regrets majeurs ?

On n'est jamais complètement satisfait du résultat obtenu mais il faut bien admettre que, même s'il reste encore beaucoup à faire, le travail est bien



avancé. Les quartiers ANRU sont entrés en phase opérationnelle et les résultats commencent à se voir. La reconquête des centres anciens est en marche et tous les efforts sont fournis pour pouvoir recréer des liens entre les différents quartiers de la ville. Saint-Etienne a beaucoup changé.

Les prochaines cibles importantes pour Saint-Etienne Métropole sont l'extension des réseaux de transports à l'échelle de l'agglomération, d'une part, et la gestion urbaine et sociale de proximité d'autre part. Le plus important est de réussir à fixer les populations car il n'y a rien de pire qu'un quartier qui se désertifie et qui perd sa mémoire. Parallèlement, l'enseignement supérieur est un enjeu capital pour l'avenir du territoire parce que le développement économique en dépend et que c'est lui qui permettra aux centres anciens rénovés de retrouver leur attractivité.



Laurent Bechaux, directeur du GPV
Jean-François Déral, responsable du service renouvellement urbain

A la reconquête de l'attractivité résidentielle



À Saint-Étienne, vous intervenez concomitamment dans deux quartiers du centre ancien et deux autres de périphérie. Quelles sont les différences ou les points communs de ces deux démarches de rénovation ?

Tout d'abord, ces quatre quartiers connaissent des difficultés similaires : leur population est la plus précarisée de la commune et leur habitat souffrait, à l'origine du projet, d'une forte vacance (17 % en quartier ancien). Le projet urbain concourt donc à un même objectif qui est de renouveler l'habitat et d'améliorer le cadre de vie, en passant par des démolitions sur des secteurs dégradés à fort enjeu de renouvellement et une requalification massive de l'habitat conservé, des équipements et des espaces publics.

L'opération de rénovation urbaine lancée depuis 2004 à Saint-Étienne a pour principal objectif de relancer l'attractivité résidentielle, notamment dans les deux quartiers anciens du centre-ville : Crêt de Roc et Tarentaize-Beaubrun-Séverine. Quels sont les enjeux de ces opérations ?

Saint-Étienne doit reconquérir son attractivité résidentielle, amoindrie par la déqualification de certains secteurs de la ville, la vétusté d'une partie de son habitat et la vacance qui en a résulté. La reconquête du centre-ville ancien, notamment sur ces deux quartiers, suppose que le projet urbain réponde à des exigences

fortes en termes de qualité. Cette politique de rénovation urbaine doit conduire à une véritable mixité, en améliorant notablement l'habitat et le cadre de vie des populations résidentes et en réunissant les conditions nécessaires pour attirer de nouvelles populations, avec des « produits logements » diversifiés.

Le dispositif opérationnel retenu pour ces deux quartiers est l'OTHA (Opération de traitement de l'habitat ancien). Quel est son intérêt dans le contexte stéphanois ?

Un dispositif opérationnel adapté a été mis en place avec un partenariat entre acteurs publics et opérateurs privés, ainsi qu'une combinaison d'outils incitatifs et coercitifs (Périmètre de restauration immobilière, DUP travaux dans le cadre d'une ZPPAUP, OPAH-RU...). Il tient compte à la fois de l'ambition du projet de site et de l'exigence de préserver l'identité du quartier. D'une part, il est fortement dynamisé par l'apport de subventions et la défiscalisation des investissements privés. D'autre part, il conjugue démolitions, restructurations immobilières lourdes du bâti et recomposition des espaces collectifs et publics.

Quelle approche spécifique le caractère patrimonial d'un quartier comme Crêt de Roc induit-il ?

Le Crêt de Roc, quartier historique des armuriers et passementiers, étendu sur un site collinaire, caractérise fortement le paysage stéphanois. Le recyclage immobilier y est encadré par une ZPPAUP, qui permet de valoriser le caractère patrimonial du bâti. Dans le même temps, les nouveaux programmes de logements développés sur ce quartier viennent s'intégrer dans la trame existante, avec une modestie dans le traitement des espaces qui fait écho à l'histoire ouvrière du lieu.

François Caron, chef de projet, ville d'Aubenas

Du protocole... à la convention

« Le temps de l'adaptation passé, les premiers résultats apparaissent »

Le quartier des Oliviers a déjà fait l'objet de plusieurs démolitions d'urgence.

À quelles autres situations l'opération de rénovation urbaine doit-elle permettre de remédier ?

Le quartier présente un habitat exclusivement collectif et social. Le projet vise donc une offre de logement diversifiée tant dans sa nature collectif/individuel que par le public visé et à l'échelle de la ville. Pour les 147 démolitions sur un site unique, il est reconstruit 147 logements sociaux sur 11 sites et 14 logements en accession sur le quartier, auxquels il faut ajouter l'intervention de la Foncière Logement.

Contre la mono-fonctionnalité du quartier, un pôle de services, marchands et non marchands viendra compléter le retraitement des espaces publics dont un jardin à vocation communale. Ces interventions se feront avec l'amélioration des logements et leur résidentialisation ; elles suivront un cahier des charges architectural et paysager rigoureux.

Le protocole récemment signé avec l'ANRU concrétise une première étape,

la convention devant être signée à la fin de l'année.

Comment pensez-vous utiliser ce temps de préparation ?

Le projet de convention fixe les orientations précises en matière urbaine et de stratégie globale relative au logement. Avec la mission d'OPCU, ce temps sera celui de la finalisation des programmes et de la concrétisation des rétrocessions foncières. L'année 2007 et ce début d'année 2008 ont permis d'approfondir plus fortement la déclinaison sociale du projet avec les partenaires.

Ainsi, la ligne de bus intercommunale, testée depuis six mois, qui dessert le quartier, donne entière satisfaction et sera adoptée dans le projet. Après les démolitions d'urgence, cette période permet aussi de définir précisément les modalités d'accompagnement des familles et de renforcer le rôle de chacun selon son champ de compétences. La charte inter-bailleurs et partenariale devrait être signée à la fin du semestre, avant la convention. Cette charte est une des priorités du projet social de territoire.

Quelles vont être les premières actions menées dans le cadre de cette opération ?

Toujours dans une démarche sociale, un premier chantier d'insertion devrait être mis en place, précurseur d'un chantier permanent, pour la durée du projet. L'objectif visé est la préparation des publics pouvant intégrer les entreprises intervenant dans le pro-

jet. Aussi, après les démolitions, notre souhait est de lancer la résidentialisation et la réhabilitation de deux bâtiments de 32 logements, afin d'amorcer une dynamique et d'améliorer l'image du quartier. Ce sera aussi le moyen de renforcer le dialogue avec les habitants.

Vous entamez actuellement le travail de négociation avec les bailleurs. Quelles sont les difficultés de ce dialogue et quels en sont les premiers aboutissements ?

La conduite d'une opération comme celle-ci impose des méthodes de travail différentes. Le temps de l'adaptation passé, les premiers résultats apparaissent : la charte de relogement sera signée à la fin du semestre, les premières interventions, relevant de la gestion urbaine de proximité sont renforcées. Le projet entre dans sa première phase opérationnelle et il y a une volonté forte de coopération.

Le projet

- La signature de ce protocole ANRU pour la rénovation du quartier des Oliviers concrétise la première opération de ce type dans le département de l'Ardèche, tout en s'inscrivant dans le projet de développement urbain porté par Aubenas.
- 164 logements sociaux seront démolis et reconstruits, tous les autres logements sociaux du quartier feront l'objet de réhabilitations et de résidentialisations. 14 logements en accession à la propriété seront construits dans le quartier.
- Un lourd travail sur l'espace public doit permettre la redynamisation du centre du quartier.



Gilbert Lecas, directeur général des services de la ville d'Aubenas

Aubenas se chauffe au bois

Comment l'idée d'une chaufferie à bois est-elle née et pourquoi a-t-elle été associée au projet de rénovation urbaine en cours dans ce quartier ?

L'idée d'une chaufferie à bois est apparue à l'initiative des Contrats globaux de développement maintenant fusionnés et transformés en Pays de l'Ardèche méridionale.

Le développement des énergies renouvelables a fait l'objet d'une première étude. Elle a conduit à envisager l'utilisation de ce type d'énergie spécifiquement à Aubenas qui concentre débouchés et ressources. La ville possède, en effet, suffisamment de bâtiments et d'équipements publics mais aussi de logements collectifs ou d'activités économiques pour rendre possible une utilisation alternative d'énergie renouvelable. Suite à ce diagnostic, une étude de faisabilité a été lancée par la ville d'Aubenas en liaison avec le Pays de l'Ardèche méridionale et elle a conclu à la faisabilité technique d'un réseau de chaleur associé au bois.

Pour que ce projet voit le jour et que le réseau de chaleur puisse être considéré comme viable, il fallait identifier des clients potentiels publics et parapublics. Dès l'origine, les bâtiments communaux, ceux de la Région avec les lycées et l'hôpital, mais aussi le parc du principal bailleur d'Aubenas, la SA HLM ADIS, ont constitué un noyau dur de clients. Cependant, pour que le dossier soit économiquement viable, il s'est avéré nécessaire de raccorder le secteur des Oliviers et le lycée Marcel Gimond, principal lycée de la ville et situé à proximité immédiate du quartier.

C'est donc une démarche économique qui a amené la ville à faire passer le réseau de chaleur par les 305 logements réhabilités dans le cadre de la rénovation urbaine et par une soixantaine d'autres logements en cours de construction.

Quels types de besoins la chaleur ainsi produite va-t-elle couvrir ? Les locataires peuvent-ils en attendre des réductions de charges ?

Le réseau de chaleur a pour objectif de fournir le chauffage et l'eau chaude sanitaire. Le deuxième objectif est effectivement de faire baisser les charges locatives grâce à la mise en place de ce réseau au bénéfice des populations les plus fragiles et aux revenus les plus faibles. Cet objectif de baisse des charges locatives doit être couplé à la rénovation urbaine afin de contrebalancer l'augmentation de loyer causée par la réhabilitation des appartements. La réduction de charges attendue est de l'ordre de 15 %.

D'autres initiatives vont-elles dans le sens d'une gestion écologique et durable du territoire ?

D'autres mesures sont prévues, aussi bien pour le quartier des Oliviers que pour la gestion globale du territoire. L'objectif, pour le quartier des Oliviers, est de promouvoir la démarche de développement durable auprès des habitants et de modifier l'image négative du quartier. Cela se traduit par la rénovation et l'amélioration du réseau de circulation douce comme les chemins piétonniers et le parc urbain. Un cahier des charges architectural qui met l'accent sur l'intégration paysagère et la performance énergétique est appliqué aux constructions neuves du quartier. Plus globalement, sur le territoire communal et de l'agglomération, la ville a lancé une démarche Agenda 21 pour se doter d'un programme d'actions d'ici deux ans. Elle développe, en liaison avec l'intercommunalité, les transports collectifs. Elle travaille également sur la problématique du ruissellement et sur sa meilleure adéquation avec l'urbanisation.



Le projet

- Deux quartiers sont en rénovation urbaine : Moulins Sud et Yseure-Le-Plessis
- À Moulins Sud, le projet s'inscrit dans un processus de développement durable avec comme objectifs : la mixité sociale, la diversité de l'offre, les économies d'énergie, la concertation avec les habitants, la gestion des déchets et la qualité paysagère.
- Le projet de rénovation urbaine du Plessis s'insère dans un projet urbain et social qui vise la valorisation sociale et la constitution de trames végétales fortes.

Bruno Caccia, directeur général, Moulins Habitat

« Durablement attractifs »

En tant que bailleur, comment avez-vous appréhendé les objectifs de développement durable énoncés dès les premières phases du PRU ? Comment cela se traduit-il concrètement ?

Il s'agissait pour nous, de rendre ces quartiers durablement attractifs pour attirer les locataires qui se détournent de ceux-ci, sans exclure leurs habitants. Nous avons donc opté pour des constructions à faibles charges locatives et très confortables (chauffage par géothermie, rafraîchissement, haute isolation), l'installation de capteurs solaires pour l'eau chaude sanitaire, ainsi que l'amélioration de l'isolation thermique sur le parc existant. L'autre axe de notre action a été l'instauration de parcours de pré-insertion et d'insertion dans les entreprises

offerts en priorité à nos locataires, avec 25 % des heures effectuées en insertion.

Quels sont les intérêts, pour un bailleur social, de bâtiments énergiquement performants ? Vous êtes-vous confronté à des obstacles économiques ou techniques pour les réaliser ?

L'intérêt des bâtiments à haute isolation thermique est double. Il repositionne le coût global loyer plus charges de nos logements vis-à-vis des locataires qui ont le choix de se loger ailleurs. Par ailleurs, il « solvabilise » les locataires à faibles ressources dont l'A.P.L. ne couvre que tout ou partie de leur loyer. C'est grâce à ce type de logements que nous pouvons maintenir de la diversité sociale dans nos quartiers.

Nous nous confrontons cependant à des obstacles. Économiquement, c'est 25 000 € de plus par logement, non financés par les loyers. Techniquement, la plupart des entreprises, saturées par les commandes et dont le personnel n'est pas formé, sont réticentes à nos opérations. Il nous faut une très forte conviction pour garder le cap.

Intégrer de nouvelles façons de consommer et de produire peut-être difficile pour les habitants. Comment les accompagnez-vous dans cette démarche ?

La technique ne peut rien si les comportements des habitants n'évoluent pas. C'est pourquoi, nous avons intégré le projet européen SAVE et expérimentons, pour l'instant auprès de 100 locataires volontaires, le suivi de toutes leurs consommations d'énergies et d'eau. Ils peuvent consulter, à tout moment, les résultats en temps réel et sont alertés en cas de consommations anormales, et ce, grâce à un terminal installé dans le logement.

Cette expérience que nous espérons généraliser, doit contribuer à rendre nos clients « éco-responsables ».



MOULINS

Pierre-André Périssol, président de Moulins Communauté (février 2008)

« Des quartiers de ville à part entière »



« La collectivité ne regrette pas d'avoir délégué la maîtrise d'ouvrage des opérations. »

« Objectifs SUD » le nom du projet de rénovation urbaine des quartiers sud de Moulins se réfère à leur situation mais aussi à l'association de la Solidarité, de l'Urbanité et du Développement durable.

Comment ces enjeux se déclinent-ils sur le terrain ?

Concrètement, en termes de solidarité nous avons créé, avec le service de la Politique de la ville, une cellule opérationnelle multipartenariale dédiée à l'insertion par l'économie. Dans ce cadre, un référent unique suit le parcours individuel de chaque public cible. De même, les entreprises bénéficient d'un accompagnement personnalisé afin de les aider à répondre aux clauses d'insertion des marchés publics et à trouver les profils les plus adaptés à leurs offres d'emploi. En ce qui concerne l'urbanité, le PRU a pour vocation de recréer un maillage permettant d'irriguer les quartiers concernés et d'en faire des quartiers de ville à part entière. La population locale est régulièrement associée pour débattre des choix d'aménagement retenus et faire part de ses attentes. Enfin, l'aspect développement durable se traduit par le recours à l'usage des énergies renouvelables tant dans les projets de construction avec l'usage de la géothermie, que dans les opérations de réhabilitation puisque les immeubles

sont équipés de capteurs solaires.

A-t-il été simple de sensibiliser les différents partenaires du projet à ces objectifs ? Des moyens techniques et financiers ont-ils été nécessaires ?

Nous avons certaines interrogations vis-à-vis des acteurs économiques quelque peu frieux au lancement du projet. Très rapidement cependant, les différents partenaires ont parfaitement pris conscience des enjeux du PRU tant pour le développement et l'image des quartiers concernés que pour l'agglomération moulinoise dans son ensemble. Nous avons fait appel à des cabinets d'études spécialisés dans la communication autour des projets d'urbanisme dès la conception du dossier, ce qui nous a grandement aidé à sensibiliser les acteurs et nos partenaires.

Cinq années se sont écoulées depuis le début de l'opération. Quel bilan tirez-vous ? Avec le recul, agiriez-vous aujourd'hui de la même manière ?

Nous avons été le premier PRU approuvé en Auvergne et de fait nous avons été confrontés à un certain nombre de dysfonctionnements liés, selon nous, à la jeunesse du système de l'ANRU. Ce fut en particulier le cas pour le traitement des demandes de financement des opérations qui a contraint nos bailleurs à des avances de trésorerie qui se sont révélées au fil des mois inquiétantes. Ces difficultés sont résorbées et nous nous félicitons de l'implication de chaque acteur dans la réussite de ce PRU. De même, notre collectivité ne regrette pas son choix atypique d'avoir délégué la maîtrise d'ouvrage des opérations d'aménagement à l'OPAC Moulins Habitat dans le cadre d'une convention publique d'aménagement, car cela lui permet de bénéficier d'une certaine souplesse dans la gestion du dossier.

THIERS



Le centre ancien est en pleine rénovation urbaine. C'est aussi et surtout le cœur urbain de Thiers. Comment l'avez-vous repensé à cette occasion ?

La marge de manœuvre pour repenser un centre ancien situé principalement dans un périmètre sauvegardé est très étroite. L'idée première est d'agir rue par rue, afin que les différentes actions offrent une certaine lisibilité et une cohérence, d'où la programmation de cinq DUP (Déclaration d'utilité publique) sur la période du contrat. La deuxième est d'agréger lorsque c'est possible, deux voire trois immeubles trop étroits pour n'en faire qu'un et créer des plateaux de vie plus horizontaux. Enfin, il est primordial d'apporter un peu de lumière et d'aérer l'espace par quelques démolitions, principalement pour les immeubles les plus dégradés.

Anna Goragner, chef de projet, ville de Thiers Un centre ancien redynamisé

Rénover un centre-ville requiert l'utilisation d'une multitude de dispositifs d'intervention. Pouvez-vous nous les présenter ? Comment s'articulent-ils entre eux ?

Sur le centre ancien de la ville de Thiers, deux opérations de Résorption de l'habitat insalubre (RHI) sont en cours pour traiter des îlots d'immeubles insalubres irrémédiables. Les procédures de Périmètre de restauration immobilière (PRI) et l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat renouvellement urbain (OPAH-RU) sont complémentaires et progressives l'une par rapport à l'autre. Le PRI a un rôle coercitif (DUP travaux) qui s'articule avec l'aspect incitatif de l'OPAH-RU afin d'améliorer l'habitat très dégradé et obsolète.

En quoi l'intervention de l'ANRU, quelques années après le lancement de la requalification du centre ville a-t-elle dynamisé le processus ?

Les interventions de l'ANRU, sur l'aménagement d'espaces publics de proximité et de sta-

Thierry Déglon, maire de Thiers

« Agir rue par rue »

Quelles sont les raisons de votre intervention spécifique sur l'habitat et quelles volontés premières traduisent-elles ?

L'abandon progressif manifesté par un trop grand nombre de propriétaires pour le centre ancien est la résultante d'un désintérêt de la précédente municipalité de 1980 à 2000. Les conséquences furent immédiates : le manque d'entretien et d'aménagement des espaces publics a entraîné la dégradation progressive des immeubles, ce qui a engendré le départ des populations les plus aisées. Les moins favorisées sont restées dans des logements de plus en plus insalubres. Il était donc prioritaire d'agir énergiquement.

Le renouveau du centre semble déjà attirer des investisseurs extérieurs. Ne craigniez-vous pas le départ de la population actuelle ?

La vacance est telle que nous devons surtout souhaiter l'arrivée de nouveaux habitants, autant dans des logements sociaux de qualité que dans des

logements à loyers libres. La mixité se fera grâce à l'apport de nouvelles populations qui se mêleront à l'actuelle.

À quelles difficultés particulières se heurte un projet de requalification en centre-ville ?

Il se heurte principalement à la difficulté de motiver les propriétaires qui ne sont plus sur la commune. Difficulté également liée aux surcoûts importants des travaux dus à la topographie, ou à la fragilité de certains bâtis.

Qu'attendez-vous de l'ANRU dans cette démarche de rénovation ?

Thiers était dans un tel état que sans l'ANRU et l'effet de mobilisation financière que cela a permis, elle n'aurait jamais pu se relever. Le retard accumulé était si grand, les sommes à engager étaient telles qu'aucun propriétaire public ou privé, aucun bailleur social ne pouvait envisager d'enclencher les grands chantiers qui vont changer le visage de Thiers.

Le projet

• Trois sites sont concernés par le projet de rénovation urbaine de Thiers : le quartier des Jaiffours (immeuble de 132 logements), les quartiers Béranger-Moutier (140 logements) et le centre ancien.

• Au total sur l'ensemble de ces quartiers, le principe du un pour un est respecté avec 132 logements démolis pour 132 reconstruits. 165 habitations seront réhabilitées et 140 résidentielisées.



« FAIRE DE CE QUARTIER, UN QUARTIER COMME LES AUTRES »

Pierre Pribetich, adjoint au maire, délégué à l'urbanisme, aux grands projets urbains et à la politique de la ville ; vice-président du Grand Dijon (février 2008)



Vous avez été parmi les premières collectivités à signer une convention dite d'agglomération avec l'ANRU. Quel est l'intérêt de regrouper les différents sites opérationnels ? À l'époque, cette décision n'a pas été accueillie favorablement dans un premier temps et nous avons dû batailler auprès des différentes instances de l'ANRU pour l'obtenir. Ce choix nous permet, depuis 2002, de coordonner l'ensemble des sites du projet de rénovation urbaine de l'agglomération, de créer une dynamique d'ensemble et de définir ainsi un territoire pertinent. Par ailleurs, et c'est en cela que la convention d'agglomération est la plus efficace, elle nous permet de mettre en place des outils de mutualisation qui se révèlent être des opportunités majeures pour le relogement. Chaque per-

sonne relogée peut choisir ainsi entre plusieurs quartiers ou bailleurs. Visant à une meilleure répartition du logement à loyer modéré, l'agglomération devient l'échelle territoriale la plus pertinente puisqu'elle assure une fluidité sociologique.

Quels sont les axes de rénovation urbaine du quartier des Grésilles à Dijon ?

Situé pourtant à moins de 800 mètres du centre-ville, le quartier des Grésilles était replié sur lui-même. Nous nous sommes attelés à résoudre en priorité le problème de l'enclavement du territoire grâce à un travail sur l'espace public et à la création de plusieurs équipements. Une grande partie de la réflexion porte sur l'obtention d'une mixité sociale. Ce quartier était composé jusqu'à récemment de 100 % de logements à loyer modéré. Pour la première fois, 95 logements en accession à la propriété vont être construits, avec des prix au m² proches des secteurs les plus recherchés de l'agglomération. Mixer les fonctions urbaines était également au cœur de nos préoccupations : un centre tertiaire administratif verra le jour avec plus de 500 fonctionnaires

ou assimilés, des commerces seront implantés en rez-de-chaussée des immeubles...

Le quartier des Grésilles est depuis plus de vingt ans en rénovation. En quoi cette nouvelle phase, parrainée par l'ANRU, sera-t-elle plus efficace ?

Le quartier est, certes, en travaux depuis les années 80 mais, à cette époque, seules des démolitions ponctuelles, sans coordination d'ensemble étaient opérées. On ne pouvait alors parler de rénovation urbaine. Celle-ci a réellement débuté en 2001 avec l'arrivée de la nouvelle équipe municipale sous l'impulsion de François Rebsamen. L'entrée de l'ANRU, dans le processus, a, bien sûr, été déterminante, grâce à l'apport de moyens financiers importants, nous permettant d'orchestrer une transformation profonde. Nous sommes satisfaits des premiers résultats et de l'évolution du quartier. Les chiffres le prouvent. Alors que, lors des premières enquêtes relogement, 50 % des habitants émettaient le souhait de partir, aujourd'hui plus de 75 % des personnes interrogées souhaitent rester.



Le projet

- Le quartier des Grésilles, à 800 mètres du centre-ville, compte 8 200 habitants répartis au sein d'un parc de 4 000 logements dont 57 % de locatif social.
- Renouveler et diversifier l'offre de logements, telles sont les ambitions premières du projet avec la démolition de 395 habitations et la reconstruction sur le site de 275 locatifs sociaux (plus 120 hors site), de 120 à 135 locatifs libre par l'Association Foncière Logement et des logements en accession à la propriété.

Jean-Pierre Pirocca, directeur général adjoint, Communauté d'agglomération de Dijon

La mixité sociale est l'objectif premier de cette opération de rénovation urbaine. Comment comptez-vous attirer de nouvelles populations ?

Avant de répondre à cette question, je souhaiterais faire une remarque préalable. L'objectif de mixité sociale nécessite une politique structurelle, et non conjonctuelle, de longue haleine. Sans cela, le risque est de voir fleurir les dynamiques de ségrégation de l'espace urbain avec son cortège de tensions, voire d'explosions. Il n'y a, en effet, pas de libre jeu du marché lorsque celui-ci aboutit à la fermeture et à l'entre-soi, négation même de la mixité. Le quartier des Grésilles comme beaucoup d'autres, construit dans les années 60, a évolué pour devenir un quartier où la mixité sociale de départ a disparu et où se concentrent les familles cumulant des handicaps sociaux et économiques. La mixité repose sur la diversi-

fication des produits logements au-delà du locatif social prédominant, avec des programmes d'accession sociale et libre à la propriété, du locatif libre construit par la Foncière Logement. Elle passe également par la création d'équipements publics ouverts sur la ville.

Vous remédiez au caractère monofonctionnel du grand ensemble notamment par l'introduction d'activités commerciales. Quelles sont les conditions de leur développement ?

Plusieurs facteurs se cumulent : le développement de la population engendrant une diversification en termes de besoins, l'arrivée d'une nouvelle clientèle liée à de nouvelles fonctions notamment tertiaires dans le quartier, la mise en place d'un service de transports en commun publics efficace : une *liane*, ligne de bus performante, remplit cette fonction.

Jean-François Macaigne, chef de projet, ville de Dijon

De nombreuses démolitions ont été opérées et d'autres sont à venir. Quelles en sont les motivations et comment sont-elles accueillies par les habitants ?

Sur la période 2002-2009, 7 immeubles représentant près de 750 logements seront démolis. Les deux tiers de ces démolitions répondent à la logique patrimoniale des bailleurs et le tiers restant à celle du projet urbain. La décision de construire avant de démolir, et de favoriser les parcours résidentiels dans l'offre nouvelle du quartier et du reste de la ville, a permis aux habitants de mieux accepter les démolitions. La concertation et la transparence pratiquées depuis les premiers diagnostics urbains sur le sujet des démolitions ont également permis aux habitants de s'approprier peu à peu le changement. Enfin, l'ob-

jectif, atteint à ce jour, d'avoir dans les logements neufs un « loyer plus charges » égal ou inférieur à celui des logements à démolir, a également facilité le processus. Il n'en demeure pas moins que le relogement reste un moment difficile à vivre pour certains ménages et ce malgré toutes les précautions prises.

« Des délais de relogement de plus en plus difficiles à tenir »

Comment s'organise cet important programme de relogement ?

Dès 2002, une organisation particulière a été mise en place à ce sujet par la communauté d'agglomération et les bailleurs.

Compte tenu de la complexité de certains relogements et de la tension du marché local de l'habitat, un bureau d'étude a été mandaté pour monter et animer une plateforme partenariale de relogement. Un protocole inter-bailleurs a, par ailleurs, été signé pour mutualiser les offres à l'échelle de l'agglomération.

Un élément positif vient aujourd'hui paradoxalement bouleverser le dispositif. Au fil du temps, la proportion des ménages souhaitant rester sur le quartier est croissante et plus importante que prévue. La conséquence négative est qu'avec une vacance désormais résiduelle, et des retards de construction liés notamment aux appels d'offres infructueux, les délais de relogement dans de bonnes conditions sont de plus en plus difficiles à tenir.

Marie-Christine Vieux, chargée de mission GUP

« Le diagnostic en marchant »

La gestion urbaine de proximité a été mise en place voilà plus de deux ans notamment à travers des missions d'observation. Quelle a été leur utilité ?

La volonté de la ville et des opérateurs était d'apporter des réponses immédiates et concrètes aux préoccupations quotidiennes des habitants. Nous avons, dès le départ, mis en place un groupe de suivi de la vie du quartier. Deux missions lui ont incombées : repérer les dysfonctionnements et y apporter des réponses immédiates, en termes de propreté et d'éclairage notamment et établir un diagnostic plus profond de la qualité de vie des habitants. C'est ce qu'on a appelé « le diagnostic en marchant ».

Une convention est en cours de finalisation. Comment la collectivité et les bailleurs ont-ils pris en compte l'exigence d'un meilleur fonctionnement du quartier ?

La prise de conscience a été collective. Les acteurs ayant le pouvoir d'apporter des réponses concrètes, comme le

chef d'agence de Nièvre Habitat ou le directeur des services de la ville, ont été mis autour d'une table afin de réfléchir à des actions efficaces. Par ailleurs, la considération de cette exigence a été appuyée par une implication très forte des élus de la ville dans le dispositif, implication garante d'une mobilisation des partenaires et de leurs institutions.

À quels aspects du quotidien du grand ensemble s'intéresse la gestion urbaine de proximité ?

Plusieurs axes ont été retenus. Tout d'abord, la GUP s'est intéressée à la tranquillité des habitants du quartier avec la volonté d'assurer la sécurité des personnes et des biens et de faire vivre ensemble les habitants. Ensuite, nous nous concentrons sur la qualité du cadre de vie et du « service logement ». Le troisième aspect qui mobilise la GUP est le chantier même de rénovation avec notamment le maintien d'une qualité de vie dans le quartier tout au long des travaux.

Etienne Guéna, Administrateur Foncière Logement

« Un quartier ancré dans les enjeux du XXI^e siècle »



Quel est, au niveau national, le rôle de Foncière Logement dans les opérations de rénovation urbaine ? Avec quels mécanismes d'intervention ?

Dans le cadre spécifique des projets de renouvellement urbain, Foncière Logement a pour mission essentielle de contribuer, aux côtés d'autres opérateurs, au retour de la mixité de l'habitat et au changement d'image des quartiers par la création d'une offre de logements locatifs libres. Sur les terrains appelés « contreparties » qui lui sont cédés à l'euro symbolique, elle réalise des logements locatifs plafonnés PLI, en concluant des contrats de promotion immobilière avec les équipes promo-

teurs-architectes sélectionnées à l'issue de concours.

Vous vous êtes assuré la collaboration de Françoise-Hélène Jourda dont on sait les engagements précurseurs en termes de développement durable. Quels objectifs vous fixez-vous avec elle ?

Nous avons très tôt, en accord avec la ville de Nevers, arrêté une volonté commune de promouvoir une opération exemplaire en termes de développement durable. Abondant dans ce sens, nous avons confié la réalisation d'une étude de faisabilité à Françoise-Hélène Jourda avec pour mission essentielle de contribuer à la création d'un éco-quartier sur le site de la Grande Pâture. Cette mission vise à la définition d'un cahier des charges spécifique pour la réalisation de notre future opération : installation de circulations douces, récupération des eaux pluviales, utilisation de matériaux renouvelables, comme le bois, ou au moins recyclables, limitation des voiries inutiles... Aussi, toute la transformation urbaine du

quartier est ancrée sur l'habitat et l'urbanisme durable. L'enjeu n'est pas seulement de faire un îlot écologique, mais un quartier ancré dans les enjeux du XXI^e siècle.

Une question à Françoise-Hélène Jourda, architecte

À la Grande Pâture, d'autres catégories de programme que le locatif libre pourraient-elles s'offrir un tel niveau d'exigence en termes de développement durable ?

Quand on installe un éco-quartier dans un périmètre ANRU, on va tisser des liens, car le projet a vocation à perfuser sur l'environnement immédiat. Ainsi le maire de Nevers a-t-il demandé une réflexion sur une zone élargie car les solutions proposées peuvent être également appliquées en d'autres endroits du quartier, voire plus largement. Et cette pédagogie appliquée intéresse également les bailleurs sociaux.



Le projet

• À l'ouest de la ville, construit dans les années 60, la Grande Pâture est un quartier replié sur lui-même. Le projet de rénovation urbaine de 64,2 millions s'articule autour de plusieurs axes : intégration du quartier, individualisation et identification des différents îlots, modernisation et diversification de l'habitat.

Anne-Marie Martin, chef de projet, ville de Nevers

Ouvrir le quartier sur la ville

Quels étaient les enjeux initiaux de la rénovation urbaine de la Grande Pâture ?

La Grande Pâture, c'était d'abord pour les Nivernais un quartier à part, replié sur lui-même, coupé du développement de l'ouest de la ville. C'est pourquoi, nous avons misé sur son ouverture et son intégration à la ville. Cette ouverture passe, en autres, par la refonte de la trame viaire, la démolition de 360 logements sociaux et surtout l'arrivée de 300 à 400 nouveaux ménages. L'ouverture des équipements actuels et futurs du quartier vers un public plus large devrait également renforcer ce sentiment de renouvellement.

Seules quelques dizaines de logements sociaux nouveaux seront reconstruits au sein de la Zus de la Grande Pâture. Quelles analyses vous ont-elles conduit à ce choix minimaliste ?

Entre 50 et 60 logements sociaux vont être reconstruits sur le quartier. Certes, cela fait peu eut égard aux 360 logements demandés. Mais plusieurs raisons expliquent ce choix. Les logements démolis et réhabilités étaient déjà en très grande partie vides. Les logements n'ont, de ce fait, concerné qu'un peu plus de 200 familles. Parmi celles qui souhaitaient rester dans le quartier, toutes ont trouvé des

réponses dans les habitations inoccupées, remises à neuf. Par ailleurs, la ville et l'agglomération ont émis le souhait dans le PLH d'assurer une meilleure répartition de l'offre de logement social sur l'ensemble du territoire. Dans la mesure où la demande globale est faible et où le quartier de la Grande Pâture jouxte celui des Montôts et ses 1 000 logements sociaux, la construction de 300 logements de statut différent est apparu nécessaire pour davantage de mixité sociale. Les nouveaux logements sociaux sont « réservés » à un rééquilibrage spatial.