



Jean-Marie Bockel, maire de Mulhouse

## Tram-train, la colonne vertébrale du projet

### Qu'attendez-vous de l'entreprise de rénovation urbaine que vous avez engagée en 2006 ?

Le programme de rénovation urbaine de Mulhouse est un des leviers majeurs de la renaissance de toute la ville, pour les six quartiers concernés et bien au-delà. Les premières opérations engagées en 2004 ont fait sentir les premiers effets visibles. Tout d'abord pour les habitants de ces quartiers : plus de 440 ménages de Bourzwiller et des quartiers anciens ont déjà été relogés dans des conditions meilleures et près de 2000 ménages ont vu leur logement rénové dans le parc HLM et dans le parc privé. Second effet important, la venue de nouveaux habitants dans les quartiers en rénovation : la qualité du bâti de Mulhouse Habitat à Wagner, les rénovations d'immeubles anciens en basse énergie à Franklin attirent 20 à 25% de ménages

### Sur quoi l'unité d'un projet multisite repose-t-elle ? Comment le rééquilibrage du parc social se fait-il entre les quartiers et les communes ?

Nous avons fait le choix d'un projet multisite dès 2004. D'une part, parce que notre histoire urbaine et humaine nous y conduisait : les cités ouvrières du 19<sup>e</sup> siècle comme les grands ensembles de la seconde moitié du 20<sup>e</sup> répartis sur tout notre territoire sont par-

ties prenantes d'un projet urbain global qui inclut huit autres sites en rénovation. D'autre part, parce que les interactions entre ces territoires suggéraient de les traiter en parallèle. Enfin, parce que nous étions prêts et que l'ANRU offrait alors la possibilité d'accélérer la mise en œuvre d'un plan multisite : la reconstruction de Wagner allait débiter, la décision de démolir la cité des 420 était prise et le plan de relogement établi, les procédures étaient en place pour commencer à rénover les quartiers anciens. Le logement social est une bonne illustration de cette démarche : nous reconstituons l'offre démolie à seulement 50% sur site à Brossollette et nous en produisons dans les quartiers anciens où il n'y en avait que 3 à 8%. C'est plus compliqué avec les communes voisines où le rééquilibrage s'engage surtout dans le cadre du plan de cohésion sociale ; cependant, 10% de la reconstitution hors site sera réalisée hors Mulhouse.

**Les transports y occupent une place privilégiée, notamment**

### Le tram-train. Comment contribuent-ils à la cohésion urbaine et sociale ?

Le tram-train, mis en service en juin 2006, est une autre illustration de l'unité du projet mulhousien. Nous avons fait le choix qu'il desserve les six ZUS, parfois en allant jusqu'au cœur des quartiers comme aux Coteaux et à Bourzwiller. En quartiers anciens, il est la colonne vertébrale sur laquelle se greffe notre stratégie de reconquête urbaine et constitue un élément puissant d'attractivité des nouveaux logements. Au-delà, le tramway nous a conduits à repenser notre politique globale de déplacements, notamment en favorisant le vélo avec la création de nouvelles pistes cyclables, dont certaines amènent les usagers à traverser les territoires en rénovation. Aujourd'hui le fonctionnement du tramway et sa fréquentation nous prouvent la pertinence de ce choix.

**L'agglomération s'est saisie de la compétence des aides à la pierre. Quelle est son ambi-**

### tion en matière d'habitat ?

Cette délégation se révèle être un levier pertinent pour instaurer un dialogue constructif avec les communes et les opérateurs. Bien que notre agglomération ne réunisse que 16 communes sur 39, elle accompagne les efforts pour renforcer l'attractivité économique par une offre de logement innovante et de qualité. L'objectif est de produire 5500 nouveaux logements d'ici 2011 et de retrouver un solde migratoire équilibré. Parallèlement, et notamment dans le cadre de son Plan Climat Territorial adopté en 2007, la communauté d'agglomération Mulhouse Sud Alsace (CAMSA) consacre des moyens importants à rénover le parc existant. Après deux années de délégation, les objectifs à 6 ans sont atteints à près de 70%.

Robert Pélissier, directeur général de la Société d'Équipement de la Région Mulhousienne

## Trois types d'actions combinées

**Le projet prévoit deux fois plus de constructions que de démolitions. Cela vous permet-il de mener plus facilement le relogement ?**

À Vauban-Wagner, nous menons une mission globale de restructuration de quartiers anciens, ce qui est sans commune mesure avec la rénovation des quartiers

d'habitat social. Dans ces quartiers d'habitat ouvrier, en péri-centre, nous avons fait des acquisitions pour des relogements-tiroirs, ou relogé avec un autre bailleur. L'opération est plus diversifiée car parallèlement nous acquérons des logements anciens très dégradés pour les réhabiliter, et menons

une OPAH pour inciter les propriétaires privés à faire de même. Nous menons aussi des actions classiques d'aménagement comme la reconstruction sur des friches industrielles, ou un programme de restauration immobilière pour attirer des investisseurs avec les avantages de la loi Malraux. Nous inter-

venons enfin sur des équipements publics (infrastructure de voirie, jardins, école). La combinaison de ces trois types d'action doit déboucher sur un quartier d'habitat mixte, où les populations maintenues se mêleront aux nouvelles.

promoteur privé et la réhabilitation des immeubles alentour. L'avancée est globale, et s'est faite selon le plan de composition de Nicolas Michelin, architecte conseil sur ce secteur qui sera achevé à la fin de l'année.

**L'offre de loisirs et culturelle, notamment via les réseaux associatifs, n'est pas négligeable dans les quartiers ZUS. Comment se maintiennent-ils et évoluent-ils durant les travaux ?**

Une fois encore nous sommes ici en décalage par rapport aux quartiers d'habitat social, car nos interventions ne viennent pas troubler la vie des associations, et elles n'ont pas à déplacer leurs locaux. Quant à l'évolution de l'offre, il est encore trop tôt pour se prononcer car le plus gros des travaux n'en est qu'à ses débuts dans ce quartier.

**Comment gérez-vous dans le temps l'avancée de six opérations concomitantes ? Progressent-elles au même rythme ?**

En tant qu'opérateur, nous avons une maîtrise de l'ensemble des opérations et de leur cohérence, même si certaines peuvent être menées de façon autonome. Mais des difficultés sur une peut en mettre d'autres en retard. Pour attirer les investisseurs, il faut par exemple que les équipements soient déjà réalisés. Dans le secteur des jardins Neppert, les premières actions ont porté sur les espaces publics, les écoles, le programme d'un



VILLE DE MULHOUSE

Nicolas Michelin, architecte urbaniste

## « Partir du génie du lieu »

**L'opération des jardins Neppert investit une ancienne caserne. Quel a été votre parti d'aménagement ?**

La caserne se trouve au nord du terrain dont le reste était occupé. J'ai choisi de démolir les espaces mutables au cœur des îlots, comme les garages par exemple, pour y ouvrir des jardins. Le square Neppert a ainsi cédé la place à cinq jardins qui entrent dans la caserne. Le lien entre espaces public et privé est particulièrement intéressant : on entre dans le jardin par le porche de la caserne, les gens habiteront tout le long du jardin, aucune rue n'en séparant les logements. Si bien que les immeubles bordant le parc n'ont pratiquement pas de parcelle.

**Comment le lien se fait-il entre logements et jardins dans ce que vous appelez « une coulée verte en cœur de ville » ?**

Un simple muret séparera les logements en rez-de-chaussée du parc. Tous les séjours ou presque seront dotés de balcons-loggias. Ce parc central composé d'une succession de cinq jardins se dévoile quand on arrive par les rues

les entre-coupant. Articulé transversalement sur les voies, il permet un cheminement piéton dans la ville, jusqu'à la station du tramway, au bout du cinquième jardin.

L'objectif était de faire revenir les gens dans ce quartier qui a mauvaise presse (racket, marchands de sommeil...). Pour en changer l'image, il fallait un projet fort, pas tant du point de vue de l'architecture que du tracé.

**Quelles sont aujourd'hui, les réflexions qui dominent dans votre approche de la rénovation urbaine ?**

Il n'y a pas de recette toute faite pour la rénovation urbaine, comme la démolition ou la résidentialisation à tous crins. Le contexte est ce qu'il y a de plus important, et très souvent les opérations vont à son encontre. Les petites choses comme l'orientation par rapport au soleil, au vent, les vues, semblent prises en compte, mais sont en fait niées. Il y a des constantes que j'aime, comme les continuités vertes, mais le projet doit être sur mesure, partir du génie du lieu et le magnifier, et non

pasticher. À Mulhouse nous sommes partis d'un cœur d'îlots mou, avec ces garages, et de la façade néoflorentine de la caserne que nous avons mise en valeur. Le 2<sup>e</sup> point fondamental est la haute qualité d'usage. Nous partons du très grand paysage pour aller jusqu'au quotidien des gens qui vont habiter le quartier. Le 3<sup>e</sup> est l'environnement, l'écologie : le travail avec le soleil, les loggias, les serres. L'éco-quartier doit d'abord être compact, et il ne faut pas hésiter à monter par endroits, dans la mesure où cela ne fait pas trop d'ombre, pour libérer de l'espace au sol et des vues. L'avantage de la compacité des immeubles est de nous permettre de travailler des espaces verts les plus grands possible en pleine terre, de créer des continuités vertes, jusqu'à ce que j'appelle des « corridors biologiques ». À terme, les parcelles disparaissent au profit des espaces communs. Si on ne ferme pas trop, on peut s'autoriser des porches, des passages en travers qui permettent une vie citoyenne. Quand la loggia garantit un peu d'intimité, à l'abri, les habitants sont prêts à



ANMA

### Le projet

- 6 quartiers sont concernés : Vauban- Neppert, Briand, Franklin-Fridolin, Wolf-Wagner-Mertzau, Bourtzwiller et les Coteaux.
- Un budget de près de 264 M€ TTC, répartis entre 22 partenaires.
- Parmi les quartiers anciens, la cité Briand rattachée à l'hypercentre doit rester un quartier d'habitat populaire.
- Le quartier Neppert a entamé sa mue en secteur résidentiel, avec une offre de logements intermédiaires, des commerces, des services de proximité.
- À Bourtzwiller, la démolition-reconstruction de la cité des 420 à Brossolette a commencé avec la déconstruction du premier des 6 immeubles en octobre 2007.

partager la cour, avec une servitude, un droit de passage. Le nouvel urbanisme durable passe par là. À Mulhouse, avec des parcelles très fines, presque totalement construites au profit d'un grand parc le plus ouvert possible, avec des vues, on m'a opposé

les problèmes de sécurité dans le parc. Mais le fait qu'il soit habité, que les lumières des logements soient allumées à 18h empêchera les trafics. C'est ce qui fait la ville, de même que d'accepter des voisins alors qu'on désire une maison individuelle.

**Julien Mattei**, adjoint au service GPV

## Près de 50% des opérations engagées

**À mi-parcours, pouvez-vous dresser un rapide bilan des projets de rénovation urbaine de l'agglomération ?**

À l'échelle de la communauté urbaine, le projet de rénovation urbaine du Neuhof, ayant bénéficié du dispositif GPV, est le premier à avoir été engagé en 2005 avant d'être suivi par les PRU de la Meinau et de Lingolsheim. Les réflexions sont en cours concernant le quartier d'Hautepierre et de Cronembourg où des opérations de préfiguration sont déjà engagées.



CUS

À propos de l'avancement du projet du Neuhof, sur les 110 opérations programmées par la convention ANRU représentant un investissement de 225 M€, près de 50% sont engagées.

Les projets d'espaces publics sont déjà réalisés à 80% et permettent la mise en œuvre des opérations de logements sociaux et en accession. Ces projets s'accompagnent également de la construction de plusieurs équipements publics : équipement culturel, gymnase et mairie de quartier.

Un tiers des opérations de logements sont engagées à ce jour. La résorption de l'habitat dégradé et la reconstitution de l'offre de logement social concentreront l'essentiel des efforts dans les deux prochaines années.

**Le PRU contribue-t-il effectivement à enrayer le décrochage du Neuhof par rapport au développement de l'agglomération ?**

L'engagement du projet de rénovation urbaine et la convention ANRU ont permis d'amorcer le

changement au Neuhof. Le projet ANRU a eu un effet levier sur l'installation de nouvelles activités économiques en zone franche urbaine et la concrétisation de programmes de logements en accession sociale et privée.

On peut citer par exemple l'ouverture d'un nouveau supermarché au cœur du quartier qui est exemplaire du point de vue de l'insertion professionnelle, avec l'embauche d'habitants du quartier suite à un recrutement spécifique. Parallèlement aux opérations

### Le projet

- Cinq projets globaux de rénovation urbaine sont envisagés sur les ZUS du Neuhof, de la Meinau, de Hautepierre, de Cronembourg à Strasbourg et du quartier des Hirondelles à Lingolsheim.
- Le Neuhof (20 000 habitants), en limite sud de Strasbourg a été le premier dossier conventionné pour la communauté urbaine, en 2005, suivi par la Meinau en 2006
- Au Neuhof, le projet urbain et humain repose sur deux grands objectifs : une transformation durable du quartier et l'amélioration des conditions de vie des habitants.

menées par les bailleurs sociaux, une dizaine de programmes de logements en accession sont engagés dans le périmètre ANRU. Une attention particulière a été portée aux qualités environnementales et aux prix de cession de logements.

**Le tramway est une pièce maîtresse de la rénovation du Neuhof. Comment est-il vecteur de changement ?**

La mise en service de la nouvelle ligne de tramway en août 2007 a contribué au désenclavement

du Neuhof en permettant à ses habitants de rejoindre le centre ville en moins de vingt minutes. Les aménagements accompagnant le tramway participent également à la transformation physique du quartier.

L'amélioration de la desserte du quartier du Neuhof avec l'arrivée du tramway et l'aménagement des voies de liaisons interquartiers ont largement renforcé son attractivité résidentielle et économique.

**Philippe Bies**, président de CUS Habitat Strasbourg, vice-président de la communauté urbaine en charge de l'habitat et du renouvellement urbain

## « Pas de démolitions avant les constructions nécessaires »

**À quels aspects de la qualité urbaine êtes-vous particulièrement attentif dans les projets ?**

Je réponds à votre question en précisant que pour moi, l'objectif en matière de qualité urbaine consiste à rechercher la mixité la plus large en matière d'habitat.

La ville, c'est avant tout un mélange de formes urbaines différentes et de populations venant d'horizons sociaux différents. Équipements publics, équipements privés, doivent compléter dans l'harmonie la plus large les secteurs d'habitations composés également d'une mixité entre parc privé et parc social. Une grande attention doit également être portée à la qualité des espaces publics, qui assurent le lien entre les zones bâties.

Enfin, la qualité environnementale et paysagère doit également

trouver toute sa place dans les projets à venir.

**Pouvez-vous, d'ores et déjà, mesurer les effets de la rénovation urbaine sur les conditions de vie des habitants ?**

Il est difficile de répondre à cette question dans la mesure où le recul par rapport aux opérations engagées en 2005 est insuffisant. Néanmoins les premières démolitions d'immeubles fortement dégradés et sous-occupés étaient indispensables. Mais il est impératif dans le contexte actuel d'accélérer les reconstructions venant compenser ces démolitions. Il est en effet insoutenable, dans le contexte actuel de la crise du logement, de poursuivre les démolitions non précédées de constructions nécessaires.

**TVA à 5,5 %, prêt à taux 0 bonifié... les facilités d'accession au logement en zone de réno-**

**vation urbaine parviennent-elles à attirer les acquéreurs dans les quartiers ?**

En ce qui concerne votre dernière question, celle de la TVA à 5,5 % sur les opérations d'accession, il conviendrait très rapidement d'en mesurer les résultats. Si l'État et les collectivités consentent à faire un effort financier important pour faciliter l'accession à la propriété, celui-ci doit bénéficier principalement aux locataires des logements sociaux dont la situation financière stabilisée ne permet cependant pas l'accès à la propriété dans les conditions actuelles du marché.

Si cette population est effectivement concernée par les opérations à taux réduit, la mesure sera amplifiée positivement par la libération du parc HLM rendu à nouveau disponible pour les demandeurs de logements en attente.



CUS

C'est une question importante et j'entends, en ma qualité de président de CUS Habitat et de vice-

président de la communauté urbaine de Strasbourg, veiller au respect de ces orientations.

**Eric Citerne**, directeur de projet

## Ne pas faire table rase, mais recréer des îlots

L'agglomération de Reims a un profil atypique, avec 87% de sa population dans la ville centre, et un parc de loge-

ments majoritairement locatifs. Cela induit-il des particularités du PRU ?

Globalement, la part de 42% de

logements sociaux augmente les problématiques du PRU. Mais l'effet de concentration important avec notamment 10% de la

population à Croix-Rouge, nous offre les avantages de la compacité car ces quartiers situés dans la ville elle-même, sont très bien desservis par les transports en commun et le seront encore plus avec le tramway.

notamment. Du coup, nous étions prêts à démarrer lors du lancement du PNRU.

**Le PRU concerne plusieurs grands ensembles, dont certains sur dalle. Comment les appréhendez-vous ?**

Notre parti pris n'était pas de faire table rase, mais de transformer les quartiers en profondeur en gardant certains éléments de la dalle afin de recréer des îlots urbains. Nous avons recherché une identification forte des espaces, quitte à reconstruire des îlots assez denses pour créer la rue, des alignements, et favoriser l'activité en rez-de-chaussée. Les habitants ont des réactions ambivalentes par rapport à ces aménagements, autant ils apprécient que la dalle soit cassée pour des raisons de sûreté : autant ils la regrettent pour la séparation des circulations. Mais, même si un changement de mentalité est nécessaire pour redonner une place aux piétons, ces transformations lourdes fonctionnent bien puisque les gens se réapproprient les commerces.

**Une des intentions du projet est de mieux couvrir la gamme des besoins de logements.**

Hormis cela, ce qui influe le plus est sans conteste la conception de ces quartiers des années 1960-70, avec un plan d'urbanisme très replié sur lui-même, où les flux de circulation sont difficiles à gérer, et où la conception féodale, sur parking, incite aux détournements d'usage.

Avec les trois principaux bailleurs, nous avons pris tôt conscience que ces quartiers monofonctionnels d'habitat social avaient vieilli sans mutabilité possible, en raison de l'obsolescence des logements. C'est pourquoi nous avons lancé avec l'Epareca au début de cette décennie une opération novatrice sur le centre commercial sur la dalle de Croix-Rouge. Nous lui avons créé des accès directement sur la rue, pour que les commerces aient une vitrine sur la rue. Les bailleurs avaient également pris la décision de démolir certaines tours, et avaient commencé à travailler à la restructuration des rues, en y mettant des numéros,



F. ACHDOU - URBA IMAGES

## Christophe Villers, président du directoire du Foyer Rémois Un accompagnement social de qualité

**La rénovation des quartiers vise à introduire davantage de fluidité dans le parcours résidentiel des habitants. Comment y contribuez-vous en tant que bailleur ?**

Grace à l'ANRU, les quartiers « monoproduits » sont transformés en espaces urbains diversifiés à l'aide de démolitions, de réhabilitations, de ventes HLM, de reconstructions de commerces, d'équipements, de programmes neufs en PLS, en PLUS-CD, en accession sociale et privée, ou pour la Foncière Logement.

De plus, une grande partie des reconstructions destinées à des relogements se situe hors site, répartie sur la toute ville.

Dans le quartier Wilson, 349 des locataires relogés dans le cadre des démolitions (177 familles) l'ont été hors ZUS, le premier pro-

gramme de reconstruction sur site (133 logements - 77 PLUS CD et 56 PLS) accueille aujourd'hui 49% de nouveaux locataires (hors ZUS), et 33% de familles issues des démolitions à qui 57% des PLUS-CD ont été attribués.

Cette expérience à grande échelle est réussie: le taux de rotation sur ces nouveaux immeubles est quasi nul. Avec les relogements, les équipes ont renforcé leur expertise dans la gestion des parcours résidentiels. Elles appréhendent la question des mutations sur l'ensemble du parc avec une ambition nouvelle.

**Au centre du secteur Croix-Rouge, votre parc accueille la population la plus fragilisée. Avez-vous adapté vos réponses en termes d'offre de logement**

**et d'accompagnement social ?**

Forts d'une programmation adaptée et d'un patrimoine de 12 000 logements sur Reims, la réponse en offre de logements est suffisante pour les relogements, même si ces derniers limitent l'accès à de nouveaux habitants à la partie du parc aux loyers les plus bas.

La qualité de l'accompagnement social peut se résumer en quelques critères: à taux d'effort respecté, sans aucune expulsion ni abandon de créance, l'endettement des familles relogées est passé de 88 031 K€ à 22 973 K€ (pour la première phase de relogement concernant 221 familles). Et nous respectons les délais contractualisés avec l'ANRU.

**Vous proposez aux plus âgés une offre labellisée « Pass senior habitat ». De quoi s'agit-il ?**



REIMS METROPOLE - DIRECTION DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT

En moyenne 6% de nos logements neufs sont adaptés suivant le label Habitat Senior Services développé en partenariat avec les ESH, membres de Delphis. Ce label est très complet et très exigeant. Il prévoit une adaptation complète du bâti, et la mise en place d'une quantité de services visant à permettre le vieillissement à domicile. Les services sont en place et une partie croissante du parc ancien est adaptée.

Cette offre d'habitat complète notre capacité à apporter les meilleurs réponses en matière d'offre aux habitants de nos territoires d'intervention, et en premier lieu à nos locataires, chez qui nous adaptons les logements et offrons de nouveaux services. Pour ceux dont les immeubles ne sont pas adaptables, nous offrons ces services dans le cadre d'une gestion spécifique des parcours résidentiels.

**Claudine Ledoux**, maire de Charleville-Mézières

## « Le projet appelle le projet »

### Quels sont les principaux obstacles à cet objectif ?

Les premiers PRU étaient les plus faciles, car nous démolissions beaucoup, alors que dans les suivants la programmation globale est plus complexe. Le relogement devient difficile dès que l'image du quartier commence à changer, car les habitants veulent y rester. Une autre difficulté tient au niveau de sortie des loyers car même avec des PLUS-CD, avec les APL, il est difficile de reloger certaines familles dans le neuf. 10 à 15% des familles ne sont par ailleurs guère relogeables dans un habitat collectif, et peuvent ralentir le projet si nous ne pouvons pas leur proposer le produit qui leur correspond. Globalement, le relogement a connu peu d'échecs, et les habitants relogés ont des problèmes économiques souvent moindres. Le relogement est donc un point crucial car en cas de blocage, il peut faire basculer la situation. Heureusement vingt ans de Politique de la Ville ont permis aux professionnels d'acquérir une expertise en la matière. Enfin, une des difficultés inhérentes au PNRU est que le rythme rapide d'intervention entraîne un effet de saturation du marché locatif.



VILLE DE CHARLEVILLE-MÉZIÈRES

### En perte de vitesse démographique et économique, Charleville et ses habitants ont connu des difficultés. Comment avez-vous engagé la rénovation urbaine dans ce contexte ? Quelles étaient ses premières priorités ?

Nous avons fait le pari de la qualité. Nos priorités étaient d'abord de redonner de l'attractivité aux quartiers d'habitat social car leurs caractéristiques ne correspondaient plus aux attentes des habitants. Ensuite, de reconfigurer l'habitat dans des formes nouvelles : logement individuel, maisons de villes, petit collectif. Enfin, nous avons voulu renforcer et diversifier les quartiers en renouvelant les équipements mais aussi en créant un espace pour le développement d'activités économiques : commerces et pépinière d'entreprises dédiée aux services.

### Un avenant à la convention de la Houillère doit être signé prochainement. Qu'en attendez-vous ?

L'avenant porte sur les deux autres quartiers d'habitat social et va permettre de passer à une phase opérationnelle d'une ampleur sans précédent pour la ville. Le projet de la Ronde Couture va permettre de constituer une véritable centralité sur ce quartier autour de la place du marché. Le projet de Manchester, quant à lui, nous donne l'opportunité de nous projeter dans une réflexion autour d'un éco-quartier : la rénovation urbaine est une première étape ce processus. Le projet est l'occasion de dynamiser le secteur du BTP et de favoriser l'accès à l'emploi des personnes en difficulté grâce à la charte d'insertion que nous utilisons comme un levier efficace.

### Comment le projet participe-t-il du changement d'image de la ville elle-même ?

Ce changement de physionomie réside dans des aménagements de qualité et des constructions pour lesquels nous posons des exigences à la fois architecturales et en termes de développement durable. Nous avons aussi le souci permanent de baisser

l'impact des charges de chauffage des logements.

En renouvelant ces quartiers nous construisons la ville de demain, nous donnons le ton de ce que doit être une ville chef-lieu : à la fois belle et offrant des services urbains de qualité.

C'est aussi l'occasion de mettre

en mouvement toutes les énergies pour que chacun à son niveau développe son projet, qu'il s'agisse d'un projet de vie, d'un projet économique, d'un projet associatif ou encore d'un projet de service. Dans une dynamique positive, le projet appelle le projet !

### Le projet

- La Houillère a été le premier quartier conventionné en 2006, un avenant portant sur la Ronde Couture et Manchester sera prochainement signé.
- L'objectif est d'offrir un habitat mieux adapté à la demande.
- Le parti est pris d'un bâti plus simple et plus facilement gérable en fonction des capacités des habitants.
- Le changement d'image de la Houillère est une réalité, et les prix du foncier y montent.



VILLE DE CHARLEVILLE-MÉZIÈRES

### Le projet

- Quatre secteurs sont concernés par le PRU : Wilson, les Épinettes, Croix-Rouge et Orgeval.
- D'un point de vue urbanistique, le projet doit viser au développement de nouvelles centralités à l'échelle de l'agglomération.
- La convention signée en 2004 ne concerne que les quartiers de Croix-Rouge et Wilson.
- 894 logements seront réhabilités, 664 résidentialisés.
- 1262 logements seront démolis et 876 logements sociaux seront reconstruits à l'échelle de l'agglomération.

**Christian Pion**, directeur de projet

## Un projet fédérateur d'énergies

### La rénovation de la Houillère constituait la phase initiale du projet de la ville. Pourquoi ce choix ?

Il était dicté par les événements. À la fin des années 90, des incidents entre jeunes ont rendu le climat difficile à la Houillère, si bien que les partenaires ont entamé des réflexions sur de nouveaux aménagements, et des démolitions. Ces travaux lancés lors de l'ORU sont devenus le support du PRU, et afin de poursuivre les démolitions entamées, nous avons demandé au ministère et à l'ANRU de conventionner le projet de la Houillère avant les autres. Proche du centre ville, nous souhaitons redonner à ce quartier de tours et de barres inséré dans une structure faubourienne la forme urbaine qu'il aurait dû avoir.

Alors que l'avenant va multiplier par quatre les montants accordés à la ville, la Houillère constitue une référence dont nous pouvons témoigner pour prouver dans les autres quartiers que le changement est possible, et qu'un projet peut être fédérateur d'énergies. Le projet est ambitieux pour une ville de la taille de Charleville, mais tous, institutionnels, habitants, associations veulent entrer dans la danse.

### La ville centre de l'agglomération concentre les populations les plus précaires. Comment le projet contribuera-t-il à un rééquilibrage social ?

Charleville concentre en fait le plus de population, le plus de services, et 95% des logements sociaux de la jeune communauté d'agglomération. Et comme

cette dernière est née dans la douleur, sur décision du préfet, les projets ne sont pas faciles à mettre en place, notamment en termes de mixité sociale. Nous devons progressivement démontrer que le logement social ne se décline pas uniquement sous sa forme stigmatisée des tours et des barres, et qu'en tant qu'offre, il permet le maintien de populations jeunes dans des petites communes. Nous commençons donc par diversifier l'habitat à l'échelle de la ville et par retirer des logements sociaux à la Houillère où nous reconstruirons moins que nous ne démolissons de logements. Dans le contexte de déclin démographique que nous connaissons, les reconstructions dans les autres quartiers se font au un pour un logement occupé.

### Un comité habitat-relogement a été créé dans le cadre de la convention. Quel est son rôle dans la stratégie de peuplement des quartiers rénovés ?

La Ville est pendant longtemps peu intervenue en matière de peuplement. À l'occasion du PRU, et compte tenu de l'évolution démographique alarmante que connaît la ville, la municipalité a décidé d'intervenir. Le comité de relogement est un premier pas en la matière. Lieu d'information, il permet à chacun, ville, DDE, d'accéder aux données du relogement fournies par les bailleurs. La charte de relogement va permettre la mise en place d'une cellule relogement qui prendra le pas sur le comité. Son rôle sera plus engagé, car elle sera un lieu de discussion.

François Grosdidier, député-maire de Woippy

## « Faire de Woippy une seule et même entité urbaine »

**Woippy est un village qui a grandi très rapidement aux portes de Metz. Comment y abordez-vous la rénovation urbaine ?**

Woippy était à l'origine un village cultivant la fraise, qui a connu une transformation de son habitat par une urbanisation rapide et massive au début des années 60. Ces constructions ont permis de reloger les habitants de quartiers insalubres de Metz voués à la démolition. Cette urbanisation a été poursuivie avec un quartier qui s'étend sur Woippy et Metz, où les habitants messins ont toujours fréquenté les structures woippyennes. À partir de 1957, a été construit en périphérie un quartier cheminot, ce qui l'isola également. C'est ainsi qu'en 2001, à mon arrivée, Woippy était plutôt une juxtaposition de quar-

tiers qui s'ignoraient. En effet, chaque quartier semblait être une petite ville avec son histoire, son architecture, sa population, ses équipements. J'ai donc mobilisé mon énergie pour faire de Woippy une seule et même entité urbaine en réunifiant la ville et unissant ses habitants. Le PNRU imaginé et impulsé en 2003 par Jean-Louis Borloo a permis de concrétiser cette ambition.

**La jeunesse de la population a-t-elle influé sur le projet, notamment en termes d'équipements ?**

Inévitablement ! Avec plus de 33 % de sa population qui a moins de 20 ans, j'ai souhaité réaliser des équipements diversifiés, nécessaires à la jeunesse. Les équipements scolaires ont été réhabilités en prenant en



VILLE DE WOIPPY

compte les besoins liés au programme de réussite éducative. Les salles de sports, les terrains de sports et équipements culturels ont pris place dans le paysage woippyen. En plus de ces structures courantes, j'ai sou-

haité offrir l'opportunité aux enfants qui ont peu l'occasion de partir en vacances en famille, de renouer avec la nature notamment en créant une mini-ferme et des jardins pédagogiques, une zone de loisirs nautiques dénommée « Woippy-plage ». Pour les plus grands, une école de la 2<sup>e</sup> chance prend place désormais au cœur du quartier. En intervenant dans ces différents domaines, la Ville désire créer une véritable révolution en permettant aux Woippyens de connaître davantage de qualité de vie, d'épanouissement et de tranquillité !

**Vous soutenez l'opération « maisons à 100 000 euros ». Comment les habitants répondent-ils à cette initiative ?**

Ce projet génère un engoue-

ment extraordinaire. De nombreuses demandes sont faites. Parvenir à construire des maisons de qualité, à un coût acceptable pour de nombreux foyers, permettra de répondre, pour partie, à l'un des problèmes actuels : celui de la sécurité. Je crois en effet que la sécurité procurée par la propriété du toit est essentielle, encore plus dans la conjoncture actuelle, et encore plus pour les familles les plus précaires. Je regrette, cependant, que ce dispositif soit limité géographiquement. Le PRU a lancé ce dispositif sur les quartiers ORU et leur pourtour à 500 mètres, je souhaite aussi le développer dans d'autres quartiers de Woippy pour que le plus grand nombre de familles puisse accéder à cette qualité de vie.



VILLE DE WOIPPY

### Le projet

- Trois quartiers sur Metz et Woippy font l'objet d'un projet de rénovation urbaine : le quartier St-Eloy, Boileau - Pré génie et le quartier du Roi.
- Ils comptent 15 500 habitants.
- Au titre du PRU, 204 logements seront démolis, 204 construits et 637 réhabilités.
- Le projet vise à désenclaver et aérer ce quartier cloisonné par des voies ferrées et une route nationale, pour une meilleure insertion dans la ville.

Cécile Vinot, chef de projet

## Invitations à franchir les séparations urbaines

**Quel usage est-il fait du potentiel environnemental de Woippy dans le cadre du PRU ?**

La volonté a été de valoriser l'existant en créant des aménagements gratuits accessibles aux Woippyens et répondant à leurs attentes. C'est ainsi que le ruisseau ceinturant une grande partie des quartiers ORU se voit désormais bordé par un chemin aménagé offrant l'opportunité aux familles et enfants de se promener dans un cadre embelli et sécurisé. Les gravières vont accueillir un projet de zone de loisirs nautiques dit « Woippy-Plage », contigu aux quartiers pour y pratiquer la baignade surveillée, le canoë-kayak, etc. Son pourtour sera aménagé avec un parcours botanique. Des îles seront créées pour y favoriser la nidification des espèces spécifiques à ce milieu. La valorisation de ce potentiel environnemental participera à l'attractivité de ces quartiers.

**Alors que la ville accueille 70 % de logements sociaux, vers quel équilibre du parc de logement le PRU doit-il aboutir ?**

Le PRU constitue un des leviers d'action pour offrir des loge-

ments de qualité et une certaine diversité dans les constructions : près de 640 logements ont été réhabilités, un peu plus de 200 ont été démolis, le même nombre est prévu à la reconstruction et un programme d'une quinzaine de maisons en accession sociale à la propriété est mis en oeuvre. Mais surtout pour que ces 70 % diminuent, la Ville a lancé d'autres opérations d'urbanisation sur le reste de son territoire où la part d'habitat social représentera 10%. En fait, la Ville tend à diminuer son pourcentage de logement social en augmentant le nombre de logements total sur la commune et en y diversifiant les constructions.

**Les quartiers de Woippy et du nord de Metz manquent de lien entre eux. Comment le projet les insère-t-il dans la ville ?**

Les différents quartiers concernés présentent une problématique d'enclavement liée au manque de liaisons transversales avec le centre ville, à la présence de la voie ferrée et d'une avenue à grande circulation qui constituent des coupures urbaines. L'enjeu a été de trouver les aménagements viaires à réa-



VILLE DE WOIPPY

liser, mais également de comprendre les difficultés des habitants à franchir ces frontières. Toute cette réflexion a permis de créer des giratoires pour ralentir la circulation et faciliter une circulation plus transversale. De nouvelles artères ont été créées pour ouvrir ces quartiers sur le reste de la ville. À cela s'ajoute le projet d'une meilleure desserte par les transports en commun : desserte au cœur des quartiers et création d'une ligne en site propre, qui contribue à relier ces territoires au reste de la ville et de l'agglomération. Aussi, le choix de construire des équipements différents dans chaque partie de la ville invite les habitants à franchir les séparations urbaines. La création d'une mini-ferme pédagogique, de Woippy-plage dans le cadre du PRU et la construction d'un Olympium dans le centre ville constituent de véritables incitations pour encourager les habitants à traverser les frontières urbaines.

**Pascale Deau**, adjointe au maire chargée du projet de la rénovation urbaine, du logement et de l'urbanisme

## Le pari du changement d'image en passe d'être gagné

### Quel statut le PRU compte-t-il donner aux quartiers de la Justice et de la Vierge dans la ville ?

La perception des deux quartiers était très négative de la part des habitants de la ville. Par contre, lors du diagnostic partagé avec les habitants des quartiers eux-mêmes, il s'est avéré qu'ils y étaient très attachés. À travers le PRU, nous souhaitons mettre en valeur les atouts de ces quartiers qui sont réels et changer leur image vis-à-vis de l'extérieur. Le pari est en passe d'être gagné : les démolitions ont cassé leur apparence monolithique et figée. Les reconstructions apportent une réelle diversification de l'habitat. Les liaisons avec la ville sont valorisées et les quartiers désenclavés de façon parfois assez spectaculaire. Sur le plateau de la Justice, des projets privés commencent à émerger qui savent exploiter les vues que ce quartier offre sur le centre ville et la vallée de la Moselle. Nous souhaitons doter le quartier de la Vierge d'un équipement culturel qui sera fréquenté par les habitants de toute la ville. Le PRU permet à ces deux quartiers d'être à nouveau attractifs.

### Le plateau de la justice a été construit comme un château entouré de remparts. Comment l'ouvrir sur la ville aujourd'hui ?

Les démolitions des immeubles formant « rempart », la création d'un « parc des vues » en terrasses sur la vallée de la Moselle, l'implantation de nouveaux logements avec vues sur le centre ville et son château au sud-est d'une part, et avec vues sur la vallée de la Moselle à l'ouest d'autre part, transforment totalement le caractère auparavant fermé du quartier. Une liaison piétonne va relier directement le centre ville et le plateau de la Justice en franchissant un dénivelé de 60 m. Cela est dû au projet urbain conçu par Humbert David (agence Passagers des Villes) qui a totalement modifié la perception du quartier en le recomposant simplement de part et d'autre d'une nouvelle entrée et d'une nouvelle voie qui traverse le site, à la fois très sobrement et de façon radicale.

### Il regroupe des équipements importants (IUFM, hôpital...) paradoxalement peu fréquentés par les habitants du quartier. Quelle est la politique menée en ce domaine dans le cadre du PRU ?

Le projet urbain propose que les principaux équipements s'ouvrent sur les trois carrefours d'accès au centre du quartier. Le parvis de l'hôpital longe le

parc, et est relié au centre du quartier par un mail piétonnier. L'entrée de l'IUFM est déplacée vers le parvis du parc sportif, qui devient traversant pour relier le secteur résidentiel au nord-est du quartier aux équipements d'enseignement et aux commerces.

De fait, les parcours pour accéder aux équipements ne sont plus dispersés et rejoignent les parcours quotidiens.

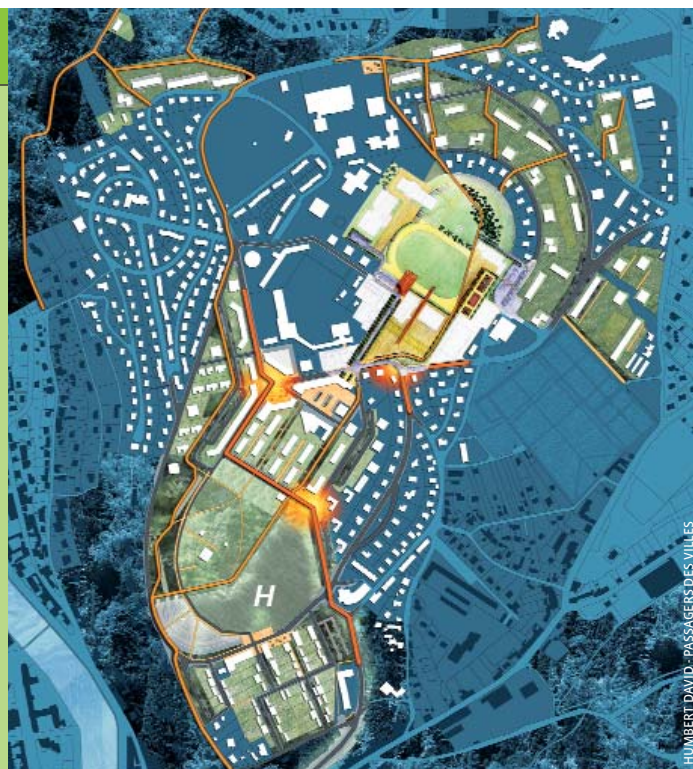
Une politique particulière est conduite pour la fréquentation des équipements sportifs par les habitants du quartier : le stade est réaménagé avec deux terrains de foot à sept accessibles à tous, des créneaux horaires sont réservés aux jeunes du quartier pour des rencontres plus « libres » que dans le seul cadre associatif. Une carte d'animation municipale et la politique conduite dans le cadre de l'aménagement

du temps de l'enfant en période scolaire favorisent la fréquentation de tous les équipements culturels et sportifs de la ville.

La présence d'une antenne de la Poste au centre du quartier, l'organisation de spectacles à l'initiative des habitants sur le quartier et sur le site du Port de la Ville attirent des habitants extérieurs au quartier qui échangent avec ceux qui y résident.

### Le projet

- L'objectif du PRU est de moderniser et améliorer la qualité de vie dans les quartiers du plateau de la Justice et de la Vierge.
- Le projet urbain ouvre le plateau de la Justice sur le centre ville, valorise ses espaces publics, et organise les nouvelles implantations de l'hôpital et des logements
- Dans le quartier de la Vierge, il s'agit de renouveler l'habitat, désenclaver le quartier, et de conforter et développer ses équipements.



**Claude Nedelec**, directeur général de l'OPHAE

## Un projet habitat pour les relogements

### Sur quels points le PRU peut-il jouer pour améliorer la gestion des immeubles ?

Dans son PRU, notre organisme a inscrit la rénovation de 1 736 logements. Les bâtiments qui ne sont pas démolis sur nos deux secteurs géographiques ANRU, seront rénovés.

Cette rénovation prend en compte les éléments techniques des bâtiments, mais aussi tout ce qui concerne la résidentialisation en pied d'immeuble et les aménagements des halls. Il est bien évident qu'elle rendra ces bâtiments attractifs, agissant ainsi, nous l'espérons, sur la

vacance actuelle et contribuant à améliorer la gestion de ces immeubles.

### Les logements du Plateau de la Vierge sont particulièrement obsolètes. Quelle part respective faites-vous à la démolition et à la réhabilitation ?

Je ne dirais pas « obsolètes », mais « non adaptés à la demande actuelle », notamment par leur surface très réduite car un T3, par exemple, y fait 57 m<sup>2</sup>. Aussi, la démolition de 292 logements est programmée sur ce quartier (réalisée aujourd'hui à 80%), ainsi que la reconstruction de 152 logements, d'autres étant construits hors secteur.

En parallèle, la rénovation des logements va concerner 92 pa-

villons individuels et 186 logements collectifs, et ce, avec des prestations de travaux divers. Des résidentialisations sont également lancées dans des bâtiments, ainsi qu'un travail important sur les halls.

### Les habitants ont eu jusqu'ici la sensation de vivre dans un quartier « oublié ». Comment les associez-vous au projet ?

Lors de l'élaboration de ce projet et avant le passage en comité d'engagement ANRU, plusieurs rencontres avec les locataires ont eu lieu sur chaque secteur. Lors des collectifs de quartier mensuels, nous rencontrons les habitants et leur faisons part de l'état d'avancement du projet. Ces collectifs sont complétés annuellement par une rencontre

avec les associations des habitants lors de chaque comité d'intérêt de quartier.

De plus, lors d'aménagements particuliers (voirie, mise en chantier de rénovation, etc...), nous réunissons les habitants afin de leur détailler le projet. Pour le projet du plateau de la Justice, une maquette a été réalisée et les locataires ont pu visualiser le devenir de l'ensemble du quartier.

Enfin, lors des relogements après démolition, les familles sont accompagnées par deux personnes pour le suivi de leur « projet habitat », c'est-à-dire l'appropriation de leur futur logement et le déménagement vers ce nouveau départ.



Pierre Moscovici, député, président de la communauté d'agglomération du Pays de Montbéliard (CAPM)

## « Le défi humain à la mesure du défi urbain »

**Quel regard portez-vous sur le programme national de rénovation urbaine ?**

Il constitue un coup d'accélérateur significatif dans la mutation des grands ensembles. Ses conséquences vont être multiples : une modification de la forme urbaine des villes, une modernisation du parc immobilier social, une amélioration des conditions de vie des habitants, une émulation entre les opérateurs publics et privés, la relance d'une économie de la construction.

Le PRU de l'agglomération s'ins-

crit dans cette dynamique : sur 859 logements à démolir, 579 le sont effectivement. Sur les 712 logements sociaux à reconstituer, 312 sont construits ou en travaux. Ces résultats nous ont incités à étudier un avenant pour poursuivre la mutation des quartiers de l'agglomération. Le renouvellement du parc social au titre de l'ANRU devrait encore augmenter.

Ces profondes mutations urbaines vont nécessiter une attention particulière quant à la tra-

jectoire résidentielle des habitants. Le défi humain à relever est à la mesure du défi urbain. Les nombreux mouvements de population induits vont nécessiter un accompagnement de proximité : le prix des loyers, l'entretien des nouveaux investissements, la sécurité, le vieillissement de la population, les économies de charges grâce à l'innovation constructive.

L'accompagnement de proximité du projet devient un enjeu majeur. Les autres politiques de

la Ville (ACSé, Gestion Urbaine de Proximité, PLIE, services à la personne...) sont indispensables à la réussite sur le plan humain du programme de rénovation urbaine.

**Comment le PRU restaure-t-il l'attractivité de l'agglomération à la plus grande échelle du Pays de l'Aire Urbaine Belfort-Montbéliard-Héricourt-Delle et du grand projet de ville des communautés d'agglomération de Belfort et Montbéliard ?**

Le Pays constitue un important bassin d'emploi. Il s'agit d'en faire un véritable bassin de vie. À titre d'exemple la CAPM compte 81 000 emplois pour une population de 116 000 habitants. De nombreux employés n'y résident donc pas. Le PRU est un levier important pour proposer une offre diversifiée de logements dans un environnement urbain riche de nombreux services et activités : au cœur d'une agglomération, à proximité d'équipements de transport à échelle inter-régionale (TGV), afin d'induire à moyen terme le retour de certains habitants vers le cœur d'agglomération, mais

également fluidifier le marché du logement en pénurie de logements accessibles en termes de loyer avec des prestations de qualité.

Par ailleurs, la reconstitution d'une offre de logements sociaux hors quartiers dans les communes péri-urbaines avec des produits de type maison individuelle va permettre la stabilisation d'une population qui bénéficiera de conditions de loyers acceptables tout en vivant dans un environnement rural peu accessible financièrement en tant qu'accédant à la propriété. Cela concerne en particulier les jeunes ménages avec enfants.

Le volet accession sociale de l'ANRU est un autre terrain de progrès possible. Il s'agit de créer une offre en accession dans les quartiers ANRU dont la requalification est déjà largement en cours. Les dispositifs prêt à taux zéro et Pass foncier qui seront développés par l'agglomération permettront également le développement de cette offre d'accession sociale à la fois dans l'ANRU et hors ANRU.



### Le projet

- 54 % des opérations sont en travaux ou terminées
- 35 % des opérations sont terminées
- 25 830 heures d'insertion en cours ou réalisées
- 579 logements démolis sur 859
- 110 logements sociaux livrés (sur 712)
- 202 logements sociaux en travaux (sur 712)

Jacques Barthélemy, préfet de la région Franche-Comté, préfet du Doubs

## Éviter un découplage entre rénovation et développement social

**Préfet de région et de département, quels rôles jouez-vous dans les programmes locaux de rénovation urbaine ?**

Il m'appartient de veiller à ce que l'ensemble des services de l'État, régionaux et départementaux, soit mobilisé pour la réussite de ces projets dans toutes leurs composantes : qualité des constructions et des équipements, démarche urbanistique qui change le cœur de quartiers, aspects liés à la sécurité, aux déplacements, aux services à la population... Grâce à cette mobilisation, dans laquelle je suis, en qualité de Préfet de département, efficacement secondé par le DDE, délégué territorial adjoint, et par les sous-préfets d'arrondissement, les divers PRU connaissent un niveau de concrétisation satisfaisant.

**En tant que délégué territorial de l'ANRU et de l'ACSé, comment articulez-vous ces deux politiques de l'État ?**

À l'évidence, la Politique de la Ville ne peut être efficace que si elle s'inscrit dans une cohérence d'ensemble car elle doit s'attacher à traiter deux dimensions interdépendantes : le « hard », permettant de transformer durablement et de désenclaver les quartiers par la restructuration de l'habitat, une offre diversifiée de produits logements, une restructuration et requalification des espaces publics, la réalisation d'équipements et de services publics ; et le « soft », en direction des populations : insertion par la formation, l'emploi, la santé et la sécurité, gestion de proximité... Chargé de la gouvernance de ces

deux politiques, il m'appartient d'utiliser, à partir des vecteurs que sont les PRU et les CUCS, tous les leviers mis à ma disposition. J'ai déjà évoqué les engagements de l'ANRU, auxquels s'ajoutent les financements de l'ACSé, permettant un soutien conséquent à la réalisation d'actions d'accompagnement pour accroître l'attractivité des quartiers et leur assurer un environnement sécurisé. Le Doubs consacre ainsi près de 3 500 000 € au soutien de près de 300 actions dans les quartiers de Besançon, de la communauté d'agglomération du pays de Montbéliard et de Pontarlier.

En termes juridiques, la signature de plans locaux d'application de la charte nationale d'in-

sertion pour chaque convention de rénovation urbaine permet la mise en œuvre de la clause sociale. Enfin, concernant les moyens humains, sur le terrain des « délégués de l'État » sont présents dans les quartiers et 25 postes d'adultes relais sont à la disposition des associations ou des collectivités. La mise en place prochaine de « représentants de l'État », dans certains quartiers, à temps plein, permettra de conforter l'efficacité de l'action menée.

Ces deux missions de délégué territorial, concentrant les moyens au sein de deux « guichets uniques », DDE pour l'ANRU, préfecture pour l'ACSé, permettent d'éviter un découplage entre les actions de rénovation urbaine et de développement social urbain.

**Quels sont aujourd'hui les principaux points de discussion avec les acteurs locaux engagés dans la rénovation urbaine ?**

Ils portent sur trois points : le problème du relogement dans les PLUS-CD et dans les programmes neufs dont les loyers ne sont pas toujours compatibles avec les capacités contributives des ménages ; le suivi de la mise en œuvre des programmes, nécessitant une vigilance particulière et la mobilisation de l'architecte et de la paysagiste conseil de l'État pour assurer le niveau de qualité attendu ; les avenants simplifiés nécessaires avec l'évolution des projets, pour permettre de coller en permanence à la réalité des contraintes liées aux opérations.