



PUYOGRELET ©

Serge Grouard, député-maire d'Orléans

« Ces chantiers s'inscrivent dans la durée »

Suite à votre élection, vous avez reconduit comme premier adjoint l'élu en charge du logement et de l'urbanisme. Est-ce confirmer l'importance de la politique urbaine? La stratégie de rénovation de La Source va-t-elle évoluer?

J'ai en effet fait ce choix en 2001 de confier à mon premier maire adjoint l'urbanisme et le logement, en considérant que ces deux thèmes n'en faisaient qu'un et qu'ils devaient être conduits au plus près du maire. Ce fut un succès. Nous avons relancé le logement et programmé le développement de la ville sur 15 ans. Les quartiers en difficulté ont tous fait l'objet d'un plan d'intervention très vigoureux et l'organisme HLM de la ville a été sauvé. Ces chantiers s'inscrivent dans la durée. C'est donc tout natu-

rellement que l'organisation est restée la même pour le second mandat. Sur La Source, par exemple, seulement près de 20% du chantier est réalisé et 50% engagé. Il faut absolument poursuivre car les résultats vont s'amplifier.

L'une des ambitions est de rénover le quartier de La Source en

lien étroit avec les habitants. Pourquoi avez-vous souhaité les intégrer à vos démarches? C'est bien de mobiliser des moyens, d'intervenir en profondeur sur la ville, mais cela n'aurait aucun sens si les habitants ne se sentaient pas totalement impliqués dans la mutation de leur quartier. Ce sont eux qui la feront, pas nous. Notre rôle est

de créer les conditions de ce changement. Nous sommes passés du stade où les habitants craignaient ces évolutions, à aujourd'hui où ils les attendent. Notre pari est que l'on ait envie de vivre et d'habiter dans un quartier d'Orléans qui, il y a six ans, était honni. Les habitants ont donc un rôle essentiel à jouer dans cette révolution.

Un avenant à la convention a été signé avec l'Anru. À quelles nécessités répond-il?

Justement, au fur et à mesure que la concertation a eu lieu, des ajustements ont été nécessaires. Cela nous a conduit à réviser nos projets et donc à réaffecter les investissements prévus. La réhabilitation a été transformée en restructuration. Il y a moins de démolitions et, bien avant le « Grenelle de l'environnement », nous avons engagé des travaux pour réaliser près de 50% d'économies de chauffage. L'ANRU a joué le jeu et a maintenu le montant global de sa subvention, tandis que la ville et l'OPAC ont accru leurs financements. Grâce à ce copilotage, le projet de rénovation urbaine avance vite et bien.



GÉOVISION Avenir / SEMDO

Cyril Revaud, directeur du GPV

« Placer l'habitant au cœur de nos réflexions »

Le quartier d'habitat social freine-t-il aujourd'hui le développement global de La Source. Comment le projet de rénovation urbaine compte-t-il redonner une valeur foncière et immobilière au quartier ?



PUYO ©

Le quartier s'est construit entre les années 60 et 70 avec une séparation des fonctions et des types d'habitats diversifiés, mais géographiquement très marqués : habitat collectif et social au nord, et maisons individuelles ou groupées au sud. Durant les années 80 et 90, le secteur nord s'est peu à peu refermé sur lui-même, avec une identité architecturale stigmatisée, du mal-être, un manque de mixité, des difficultés d'insertion, d'emploi et de délinquance.

L'image négative véhiculée par ce secteur a effectivement pu porter préjudice à celle du quartier dans son ensemble et à son développement. La périphérie du quartier est une zone d'emploi importante. L'environnement boisé, le tramway, les nombreux équipements et services de proximité, l'université sont autant d'atouts significatifs. Pourtant, l'image du centre urbain est restée marquée négati-

tivement, et l'évolution du tissu économique, commercial et des types d'habitat n'a pas pu s'y faire naturellement.

Le projet permet de recréer une dynamique de ville en reliant les différents secteurs, en libérant au cœur du secteur ZUS des parcelles constructibles pour de nouveaux types d'habitat, d'activités et des équipements vecteurs d'attractivité. Comme en atteste déjà le lancement de plusieurs programmes de logements en accession à la propriété, une valeur est ainsi retrouvée sur les marchés immobiliers et fonciers. Il s'agit de répondre à la fois aux attentes des habitants actuels du quartier et de le rendre attractif pour tous.

Quels sont les notions sur lesquelles s'appuie votre idée de la qualité urbaine ?

Placer l'habitant au cœur de nos



GEOVISION AVENIR / SEMDO

réflexions s'est avéré le point d'entrée essentiel. Renforcer la qualité de vie, rendre le quartier attractif, lisible, dynamique, réaliser des opérations prenant en compte les enjeux du développement durable sont donc au centre du projet d'ensemble.

La suppression de bâtiments permet de réorganiser le tissu urbain, de créer de nouveaux axes et de libérer des terrains. L'échelle humaine est retrouvée ainsi qu'une diversité architecturale. La densité urbaine sera

in fine approximativement la même qu'à l'origine.

La remise à neuf complète des immeubles locatifs sociaux permet par ailleurs de restaurer l'attractivité de ce patrimoine. Leur résidentialisation y contribue également et est l'occasion d'opérer une clarification des statuts des espaces de la ville.

Le niveau de qualité élevé des réalisations est justifié pour réussir le changement d'image du quartier.

Alain Sarfati, concepteur du projet de rénovation urbaine, a été missionné comme architecte conseil du GPV. Quel intérêt avez-vous porté à sa présence à vos côtés ?

Alain Sarfati, architecte-urbaniste, a conçu avec son équipe le projet d'ensemble du GPV. La mission d'architecte conseil que nous lui avons confiée permet tout au long du projet de veiller à la cohérence d'ensemble et à la conformité des diverses opérations avec les grands principes généraux.

Alain Sarfati participe ainsi aux jurys des concours d'architecture, nous assiste dans la rédaction de cahiers des charges de prescriptions, intervient lors de séances de travail avec les architectes, paysagistes et bureaux d'études sur leurs projets spécifiques.

Le projet

- 517 logements sociaux sont démolis et reconstruits essentiellement hors site
- 1200 logements sociaux sont réhabilités et 517 nouveaux logements construits, dont 300 sur site (150 en accession à la propriété).
- 1800 logements sont résidentialisés, de nouvelles voies sont percées pour recréer un maillage urbain et un mail structurant autour d'îlots de petite taille
- De nouveaux équipements publics (un complexe sportif de 1 000 places, une médiathèque et un nouveau groupe scolaire) sont construits, un véritable pôle culturel est créé autour du théâtre réhabilité et de la maison des associations qui sera aménagée à côté, des activités sont implantées au cœur de la zone d'habitat.



GEOVISION AVENIR / SEMDO

Olivier Carré, député du Loiret, premier adjoint en charge du logement et de l'urbanisme, président de l'OPAC du Loiret

« La disponibilité foncière rapide prime »



GEOVISION AVENIR / SEMDO

Comment fonctionnent les conventions de mise à disposition signées entre l'OPAC et la Ville d'Orléans dans le cadre des opérations de résidentialisation? Quel est leur intérêt?

Il ne s'agit pas vraiment de mises à disposition mais plutôt de rétrocessions. En effet, l'un des éléments de fonds du projet de rénovation urbaine, c'est que le foncier soit bien attribué à celui qui en a l'usage, et donc

la charge. La Ville fait les aménagements, puis rétrocède à l'OPAC l'ensemble des résidences. Nous aurons donc, d'un côté la partie privée gérée par l'OPAC et ses résidents, et de l'autre les parties publiques.

Une grande part des logements sont reconstruits hors site. Quels ont été les critères du choix de l'emplacement de vos futurs programmes ?

Les critères ont été établis en cohérence avec le plan local de l'habitat voté à l'échelle de l'agglomération. Mais ce qui a vraiment prévalu, c'était la disponibilité foncière rapide qui permettait de reconstituer l'offre au plus vite. Ainsi, chacun des programmes de la convention est réalisé sur des terrains appartenant aux bailleurs, ce qui facilite et sécurise la sortie des opérations.

Gérard Hamel, député-maire de Dreux

« La relation de proximité permet d'individualiser les mesures »



VILLE DE DREUX

La convention Dreux-Vernouillet signée en 2004 concerne des quartiers à l'entrée de l'agglomération. Quelle ambition la CadD a-t-elle pour ces quartiers ?

Les principaux objectifs liés à la rénovation urbaine pour chaque quartier visé, chacun constituant d'ailleurs une entrée de l'agglomération, sont essentiellement au service des habitants : améliorer le cadre de vie, renouveler le parc des logements sociaux par des démolitions-reconstructions, diversifier l'offre de logements (location, accession à la propriété), et intégrer le plateau sud dans l'agglomération par la création de nouvelles voies traversantes.

Votre action municipale a mis la proximité à l'honneur avec la notion de «Proximum». Comment la définissez-vous ? L'appliquez-vous d'une manière particulière lorsqu'il s'agit des quartiers en rénovation ?

«Proximum» est un dispositif classique de comités de quartiers. Son originalité tient en deux points : d'une part, la composition des comités formés d'un adjoint, de deux ou trois conseillers municipaux, d'un jeune issu du conseil municipal des jeunes, de trois à cinq habitants du quartier représentatifs et volontaires pour participer, réunis autour d'un adjoint au maire disposant d'une réelle autonomie de décision. D'autre part, les moyens financiers et humains permettent de réaliser les décisions prises (250 000 € par an par quartier).

Les caractéristiques sociologiques, urbanistiques, environnementales, ou de l'habitat sont différentes d'un quartier à l'autre. Dans chaque comité, les réunions et les relations directes avec les habitants (permanences, réunions de cages d'escaliers...) permettent d'évaluer les besoins, de décider des priorités, de se déterminer en fonction des coûts et de passer à l'action. Qu'ils soient ou non concernés par la rénovation urbaine, «Proximum» est un bon moyen pour répondre aux attentes légitimes de nos habitants : au-delà des programmes de voirie ou même d'espaces verts ou de logement, la relation de proximité établie avec les Drouais, au plus près de leurs préoccupations quotidiennes,



VILLE DE DREUX

permet d'individualiser les mesures appropriées.

Quelles sont les attentes des Drouais en matière de rénovation des quartiers du plateau sud-est ?

Les Drouais ont compris très rapidement que l'opération Anru allait leur permettre de transformer leurs conditions de vie, tant sur le plan de l'habitat que de l'environnement et de l'image de leur quartier. Ils sont donc demandeurs d'informations sur l'avancée des travaux, mais ont également besoin

d'être rassurés sur les conditions de leur retour dans le quartier après sa transformation. Il s'agit alors de les accompagner durant les différentes étapes : transfert dans un autre quartier, aide administrative liée au déménagement, critères de choix des familles qui reviendront dans le quartier, coût locatif des logements après reconstruction ou rénovation...

Quels sont les principaux enseignements tirés de votre expérience locale qui vous inspirent en tant que président de l'Anru ?

J'ai principalement été marqué par le besoin de faciliter le plus possible les formalités administratives liées aux projets des collectivités pour obtenir l'aval de l'ANRU et le versement des subventions ; et par l'utilité d'un suivi social de qualité accompagnant les transformations liées à la rénovation urbaine. L'appropriation de leur nouveau quartier par les habitants et leur implication dans le suivi de sa transformation sont des éléments indispensables à la réussite de tout programme de rénovation urbaine.



VILLE DE DREUX

Le projet

- À Dreux : réhabilitation de la Croix Tiénac (création de duplex) ; résidentialisation et redéfinition de la trame viaire. Aux Oriels, les interventions sur les espaces extérieurs sont ponctuelles.
- Démolition des 312 logements du Bas Lièvre d'Or et diversification de l'offre (246 nouveaux logements)
- Démolition de 236 logements au Clos Maillard, de l'école maternelle et du magasin But ; construction d'un institut médico-éducatif et du centre culturel musulman, reconstruction de l'école associée au centre de loisirs et à une place de quartier ; construction de logements diversifiés ; réhabilitation de la cité Barthou-Macé avec un pôle de centralité (antennes de services publics, commerces)
- Vernouillet, les Vauvettes : rénovation de 271 logements, démolition de 105, restructuration des espaces extérieurs, reconstruction du centre social et de 60 logements en petits collectifs ou logements individuels.

Karine Déprés, chargée du suivi administratif, juridique et financier du projet *

Des relogements tiroirs

Les études de conception doivent s'achever à la fin de l'année. Quel premier bilan pouvez-vous en tirer ?

La convention ANRU des villes de Dreux et Vernouillet a été une des premières signées en France, en décembre 2004. Les plans projets étaient encore peu précis lors de la signature et la phase d'approfondissement des études a nécessairement été longue. Le projet est aujourd'hui passé en phase opérationnelle sur l'ensemble des sites.

Le temps consacré aux études a permis de faire évoluer le programme en prenant en compte les réflexions sur le fonctionnement de la ville, l'insertion des quartiers dans leur environnement urbain et la qualité du cadre de vie (environnement, vie sociale...).

Les orientations initialement prises ont été confirmées : le changement radical d'image des quartiers grâce à un programme de démolitions de grande ampleur, le remaillage urbain systématique, la recomposition d'îlots à taille humaine, et le réaménagement qualitatif des espaces publics.

L'approfondissement des réflexions a conduit à réajuster le projet, justifiant la signature d'un avenant à la convention en novembre 2007 pour en renforcer certains effets comme le lien des quartiers avec la ville par le réaménagement qualitatif de l'entrée de quartier du Lièvre d'Or, et la requalification des voies structurantes interquartiers, la qualité de la vie de quartier avec la restructuration du pôle commercial de proximité du Lièvre d'Or et la réflexion en profondeur sur l'ensemble des équipements publics des quartiers du Clos Maillard à Dreux et des Vauvettes à Vernouillet. Cela a enfin été l'occasion pour nous d'expérimenter sur certaines thématiques, dont le tri sélectif en colonnes enterrées.

À Dreux et Vernouillet, la volonté de construire parallèlement aux démolitions a été affirmée. Comment cela se traduit-il au niveau des opérations ?

Le principe d'articuler démolitions et reconstructions est l'un des points forts du projet ANRU de Dreux et Vernouillet. En garantissant une fluidité du processus de relogement, il a permis une mise en œuvre efficace du projet dans sa globalité.

L'agglomération a bénéficié pour cela d'un contexte favorable à son démarrage, puisque le marché du logement était détendu et la vacance dans le parc social était très importante. Les premières démolitions ont donc pu être engagées rapidement sur le quartier du Clos Maillard à Dreux et sur le quartier des Vauvettes à Vernouillet, libérant ainsi du foncier pour des reconstructions.

Le caractère multisite du projet a par ailleurs permis d'articuler les projets dans le temps. À Dreux, les reconstructions sur la ZAC du Clos Maillard (livrées à partir de mi-2008) vont ainsi permettre de reloger les ménages du quartier du Bas Lièvre d'Or, et des opérations tiroirs sont ensuite prévues sur ce quartier pour faciliter les dernières démolitions.

Enfin, les villes ont anticipé la question des reconstructions par une politique foncière volontariste, qui a permis de reconstruire hors site un certain nombre de logements sociaux (programme Célestin Freinet à Dreux, et ZAC Bois du Chapitre à Vernouillet).

Ces conditions favorables permettent aujourd'hui d'afficher un taux de réalisation du projet satisfaisant. Cependant, nous n'avons pas encore assez de recul pour évaluer complètement cette stratégie opérationnelle qui reposait en partie sur le principe de relogements tiroirs, c'est-à-dire sur la possibilité offerte aux premiers ménages relogés dans le parc existant de revenir dans leur quartier d'origine une fois les reconstructions réalisées. Nous verrons dès la fin de cette année si cette stratégie a été appréciée des ménages concernés.

* Avec la contribution de Gérard Conseil, AMO Villes

Le projet

- La dérive de la copropriété des Bosquets à Montfermeil (1 400 logements alors) dès la fin des années 70, puis de la Forestière à Clichy-sous-Bois (509 logements) au début des années 90, a entraîné la déqualification du plateau.

- 1 624 démolitions sont prévues, dont 1 040 logements en copropriété et 584 logements sociaux

- 2 000 à 2 300 logements neufs doivent être construits et 1 333 logements réhabilités et résidentialisés

- Le projet prévoit la rénovation complète des équipements publics (scolaires, sportifs, services publics), des équipements commerciaux et des espaces publics.



Xavier Lemoine, maire de Montfermeil

« Un large travail partenarial, gage d'efficacité »

Plus grand projet de France, ce projet est celui des superlatifs. Fadela Amara a déclaré vouloir en faire le « mètre étalon de son ambition pour la banlieue ». Quel sens prend pour vous ce propos ?

Avant que le PRU de Clichy-sous-Bois / Montfermeil soit celui des superlatifs, c'est bien la situation socio-économique et socio-culturelle de nos populations, comme le statut de copropriétés en faillite et sous administration judiciaire du parc de logement qui méritent hélas les superlatifs. Tous les indices aptes à caractériser cette situation et employés par la DIV et l'ANRU sont bien là pour l'attester.

Outre l'état des lieux circonscrits au périmètre d'intervention de l'ANRU, il convient également d'apprécier l'extrême pauvreté fiscale du territoire comme son enclavement général. Sont donc réunies de manière intense toutes les difficultés que peut cumuler un territoire.

La Politique de la Ville a bien été créée pour réintégrer ces territoires à la République. Pas moins. C'est sa mission, sa prio-



VILLE DE MONTFERMEIL

rité, son devoir. L'enjeu n'est pas négociable. La réussite de la Politique de la Ville ne se jugera pas sur les situations les plus faciles, mais bien là où les difficultés se concentrent. C'est à mon sens ce qu'a voulu exprimer Fadela Amara dans sa détermination à agir puissamment et durablement au bénéfice des populations de nos villes.

Vous entamez votre second mandat, votre action suivra-t-elle les mêmes orientations concernant la rénovation du plateau ?

L'esprit général de l'intervention de l'ANRU repose sur un large travail partenarial, gage d'efficacité. Les orientations et objectifs à atteindre ont donc été définis avec l'ensemble des partenaires. Rappelons-les rapidement : sortir du régime des copropriétés et répartir le patrimoine entre divers bailleurs sociaux, distinguer clairement l'espace privé de l'espace public par les résidentialisations et la requalification de l'espace public, conforter la présence des services publics sur le site, créer un commissariat commun aux deux villes pour une meilleure cohérence opérationnelle, faire émerger une réelle attractivité économique et résidentielle du territoire, parvenir à une réelle mixité sociale, désenclaver efficacement le territoire.

Au-delà des aléas, inhérents à un projet d'une telle ampleur et complexité, les objectifs, définis en commun et partagés, restent bien les mêmes. Ce sont eux qui constituent le moteur et le ciment de toutes nos actions.

Claude Dilain, maire de Clichy-sous-Bois et président de la communauté d'agglomération Clichy-Montfermeil

« Une réaction des habitants totalement positive »



VILLE DE CLICHY-SOUS-BOIS

Avec les poses de première pierre, le projet devient palpable pour les habitants. Comment ceux-ci réagissent-ils ?

Effectivement, depuis quelques mois le renouvellement urbain est devenu une réalité. Nous prenons pleinement conscience que tout un quartier de la ville va radicalement changer, la réaction des habitants me paraît totalement positive. Les plaintes viennent surtout de ceux qui ne sont pas concernés par le projet et qui, pourtant, souhaiteraient intégrer ces nouveaux immeubles.

En tant que président de la communauté Clichy-Montfermeil, quel est votre rôle dans le pilotage du projet ?

Ce sont surtout les deux maires qui pilotent le projet, car il a été décidé d'avoir deux concessions d'aménagement différentes, afin que chaque ville reste maître de son destin. En tant que président de la communauté d'agglomération je n'interviens que sur la partie centrale du projet, mais là encore, aucune décision n'est prise sans un dialogue et un accord entre Xavier Lemoine et moi-même.

Vincent Bourjaillat, directeur de projet (AFTRP)

« Ce projet requiert une attention particulière de l'État et de l'ANRU »

Le projet de Clichy-Montfermeil comporte un volet copropriété dégradée important. Quel rôle l'AFTRP joue-t-elle dans le règlement de leur situation ?

Le règlement du problème des copropriétés dégradées constitue en effet l'axe principal d'intervention. Aujourd'hui, la disparition complète de ces copropriétés, tant de leur statut que de l'essentiel du bâti, est programmée et bien engagée. Cela requiert la mobilisation d'un important arsenal juridique et d'une ingénierie technique solide et complète, dans lesquels l'AFTRP joue un rôle central. Sa feuille de route prévoit l'acquisition de l'ensemble des lots de copropriété par négociation amiable ou par voie judiciaire (expropriation) pour en devenir l'unique propriétaire, le relogement des habitants dans les programmes immobiliers réalisés par les bailleurs sociaux, la démolition des bâtiments libérés et le transfert des quelques bâtiments conservés aux Bosquets à des bailleurs sociaux. À ce jour, le processus de maîtrise foncière est en voie d'achèvement aux Bosquets, où l'intervention de différents opérateurs publics avait été menée bien avant le PRU. La maîtrise foncière de la Forestière a, quant à elle,

fortement progressé ces deux derniers semestres, l'AFTRP détenant désormais plus de 35% des 509 lots, mais devra surmonter la hausse générale des prix immobiliers observée en Seine-St-Denis.

La mission d'appui de l'ANRU s'est achevée il y a un an. Que vous a-t-elle apporté ? Connait-elle des suites ?

La mission d'appui a permis de reposer les termes de la gouvernance la plus adaptée à Clichy-Montfermeil, notamment par la mise en place d'une nouvelle équipe de direction de projet début 2007 et la clarification des responsabilités et rôles des partenaires. Un protocole de pilotage a été signé entre les communes, l'ANRU et la Préfecture, distinguant ainsi trois cercles de responsabilités :

porteurs de projet et État, opérateurs et maîtres d'ouvrages, et enfin partenaires institutionnels et financiers.

Elle n'a pas eu de suites, mais nous savons que ce projet requiert une attention particulière de la part de l'État et de l'ANRU, que nous sollicitons régulièrement en tant que partenaire stratégique. En effet, le dispositif de pilotage actuel devra s'adapter au gré de l'avancement du projet et des réalisations, dans un contexte qui restera marqué encore de nombreuses années par l'isolement géopolitique des deux communes dans le département de Seine-St-Denis, et la disproportion entre l'ampleur des dysfonctionnements du territoire et les capacités structurelles des communes à y faire face.



E. MORENCY

Jean-François Copé, député-maire de Meaux

« La mixité sociale nouvelle est un vrai changement »

Aujourd'hui les quartiers Beauval et Dunant-Collinet logent la moitié des Meldois. Cet équilibre sera-t-il révisé à l'issue des opérations de rénovation urbaine ?

Non, globalement l'équilibre restera le même, avec toujours la moitié de la population répartie dans ces deux quartiers. Nous avons déjà procédé à l'essentiel de nos opérations de démolitions-reconstructions, ce qui fait que Beauval et Dunant-Collinet sont en train de se repeupler rapidement.

La transformation de certains quartiers est particulièrement impressionnante. Vous attendiez-vous à une telle évolution ? Comment la confirmer durablement ?

Il ne s'agit pas d'une évolution mais d'une révolution, et bien sûr nous nous y attendions, puisque c'est le fruit d'une vraie volonté politique soutenue par les Meldois. D'autant que, grâce à l'ANRU et aux partenaires qui se sont mobilisés à nos côtés, nous avons pu pour la première fois actionner tous les leviers



VILLE DE MEAUX/TOUJOURPHOTO

Philippe Leterme, directeur du GIP (au centre en retrait), Jean-François Copé, député-maire de Meaux et Jean-François Parigi, président de l'opac (à droite)

Ce qui changera néanmoins, c'est que les habitants qui souhaitent rester dans ces quartiers ou même qui décident de s'y installer, et il y en a de plus en plus, pourront se construire un vrai parcours résidentiel, et ils auront désormais le choix : ils pourront faire une demande de logement social, dont la proportion reste très importante, mais aussi se tourner vers le locatif privé et même acheter en accession ! Cette mixité sociale nouvelle est un vrai changement.

Pour autant, près d'un logement sur deux à Meaux reste dans le parc social, qui a été profondément transformé par les nouvelles constructions, mais aussi la réhabilitation et la résidentialisation de plus de 2000 appartements.

en même temps : logement, commerce, développement économique, sécurité, sports et culture, environnement...

Outre le changement d'échelle et de logique de construction, l'évolution tient aussi au changement de l'image de ces quartiers, qui retrouvent leur place dans la ville. Les nouvelles voies de désenclavement, la réimplantation de centres commerciaux de proximité et l'ouverture d'équipements publics structurants (parcs, pôle culturel et de loisirs, équipements sportifs...) ont été essentiels dans cette évolution, de même que la politique de prévention et de sécurité mise en œuvre, notamment la vidéosurveillance.

Pour confirmer cet élan, il nous faut bien sûr >>> suite en page 6

» suite de la page 5

achever les chantiers dans les temps impartis, mais aussi pour suivre sur la voie de la gestion urbaine de proximité et miser sur l'accompagnement social, tant en termes d'éducation (avec le dispositif de réussite éducative) que d'insertion professionnelle via l'accompagnement personnalisé.

Quel rôle attribuez-vous aux habitants dans la mutation en cours ?

Ce rôle est essentiel. Un projet aussi énorme ne peut pas réussir sans que les habitants y soient associés dès l'origine. C'est ce que nous avons fait à Meaux. Je dois avouer qu'au départ nombreux étaient ceux qui doutaient, non pas de notre bonne volonté, mais de notre capacité à atteindre des objectifs aussi ambitieux. Il faut dire que depuis plusieurs décennies, tous les dispositifs se sont appliqués ici, sans vraiment changer le quotidien des habitants. L'ANRU leur a montré que le changement était possible. Aujourd'hui, on sent une vraie fierté retrouvée.

Philippe Leterme, directeur du Gip de Meaux

« La plus-value environnementale a été déterminante pour faire venir la promotion immobilière »

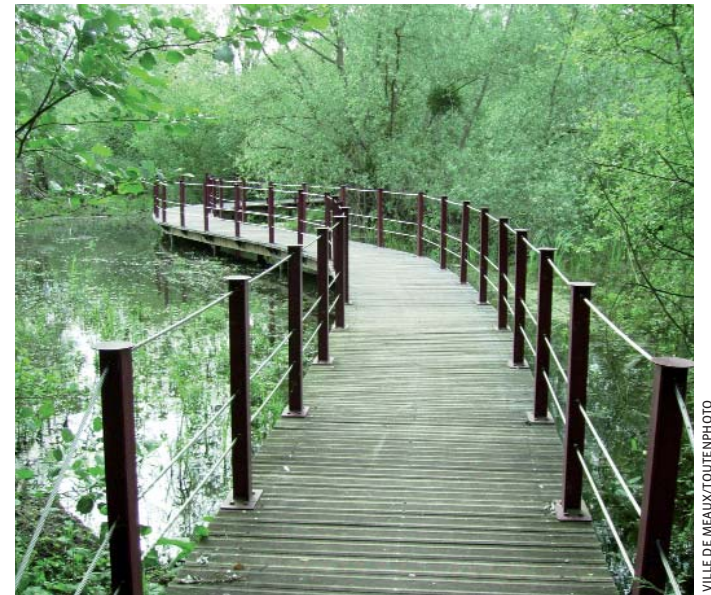
La convention ANRU s'achève en fin d'année. Où en est la rénovation des deux quartiers concernés ?

D'ici à la fin de l'année, 310 logements auront été reconstruits, soit 60% de l'objectif inscrit dans la convention signée en 2004. Les derniers devraient être achevés en 2009-2010. Les promoteurs privés ont également lancé leurs opérations avec 163 logements en chantier à Beauval pour Promogim, Icade et Capri, et 45 autres à la Pierre ColliNET pour Bouygues Immobilier. 325 logements restent à démolir à partir du mois prochain dans ce même quartier. Les réhabilitations se poursuivent dans le parc de l'OPAC, 1311 doivent être lancées entre cette année et 2009. L'avenue de la Marne, nouvelle artère reliant les quartiers au centre ville a été ouverte en 2006. La zone naturelle a été aménagée avec le parc du Pâtis

sur 60 ha ouvert en 2006 également et la plage de Meaux rouverte l'année suivante. La même année a été livré l'espace Caravelle, équipement culturel d'envergure communale. La restructuration des centres commerciaux Colbert et de la Verrière se poursuit. Ainsi, le programme devrait être presque entièrement réalisé au terme de la convention. Seules les dernières démolitions et reconstructions à la Pierre ColliNET feront l'objet d'un avenant sur les années 2009-2010.

Avec le parc Chenonceaux et le parc du Pâtis, les espaces verts sont à l'honneur. Qu'apporte cette approche de l'environnement à la rénovation des quartiers ?

La création de nouveaux espaces verts majeurs de type parc urbain comme Chenonceaux et périurbain, tel le Pâtis, vise à redonner aux quartiers une attractivité résidentielle parmi les autres quartiers de Meaux. D'autant plus que celle-ci revendique un statut de ville « verte ». Ces deux équipements exceptionnels à l'échelle de la ville et de l'agglomération



VILLE DE MEAUX/TOUTENPHOTO

confortent la nouvelle image des quartiers, en même temps que d'autres équipements publics ayant vocation à rayonner sur l'ensemble du territoire (espace Caravelle). Cette plus-value environnementale a été déterminante pour faire venir la promotion immobilière privée au sein de la reconstruction, instaurant ainsi une réelle mixité sociale et une diversité d'offre d'habitat avec la limitation à 40 % du niveau de logements sociaux dans les deux ZAC où se font les démolitions-

reconstructions. Ces aménagements s'inscrivent en outre dans la démarche « développement durable » initiée par la Ville et dans laquelle les quartiers PRU sont considérés comme pionniers.

Le parc du Pâtis et la plage sont devenus des destinations de loisir pour les habitants de la ville, toutes générations confondues. Ils participent ainsi à la réunification géographique et sociale entre le centre historique et les quartiers PRU.

Pierre Denaud, directeur de l'OPAC de Meaux

« La THPE, un surcoût de 7 à 15% »

Les démolitions ont été nombreuses à Meaux. Comment gérez-vous le relogement ?

Chaque démolition implique une opération de relogement, menée par l'OPAC de Meaux et tenant compte des choix des locataires. Ainsi, pour chaque opération menée dans le cadre de la convention ANRU, les familles ont bénéficié d'un suivi de qualité, attentif à leur volonté ou non de rester dans leur quartier, tout en respectant leur structure familiale et en favorisant la décohabitation. Les opérations de rénovation des quartiers, attirent des nouvelles constructions et l'amélioration du patrimoine dans lequel sont relogés les locataires sont autant d'atouts indéniables pour la réussite de ces relogements. Mais chaque opération implique également la mise en place d'un accompagnement social. En interne, d'une part, avec un suivi assuré

par les conseillers sociaux de l'OPAC de Meaux mais également par un partenariat avec l'association BAIL, qui favorise l'intégration des familles relogées les plus fragiles dans leurs nouvelles résidences. Autre clé de réussite, l'accompagnement des jeunes en décohabitation, qui permet un apprentissage efficace de la gestion de leur budget et de l'entretien de leur logement. Ainsi, depuis 2004, pour 571 logements démolis, ce ne sont pas moins de 635 logements qui ont été proposés. Du sur-mesure pour nos locataires.

Vous vous engagez dans une démarche HQE. Y a-t-il des cibles privilégiées dans le cadre de la rénovation urbaine ? Quels sont les avantages et les contraintes de la démarche pour un opérateur social ?

Nous avons intégré une démarche THPE (Très Haute Perfor-

mance Énergétique) dans des opérations à venir, dont deux pour lesquelles les ordres de service sont passés au 2^e semestre. Nous privilégions la gestion de l'énergie avec la RT2005, en vue d'économiser 20%, la gestion de l'eau, l'entretien, la maintenance et le confort hydrothermique. Comme nous utilisons la géothermie depuis de longues années, nous nous tournons plutôt vers les économies d'énergies et les procédés constructifs innovants dans nos autres programmes de réhabilitation ou de construction neuve, tout en nous inspirant des leçons du programme actuel pour être plus efficaces. Malgré un surcoût de 7 à 15%, nous demeurons, grâce au financement ANRU, en-dessous des plafonds du logement social. Le « Grenelle de l'environnement » nous laisse aussi espérer un geste des pouvoirs publics pour les autres opérations.



OPAC DE MEAUX/POINT INFO TRAVAUX

Le projet

- Les quartiers de Beauval et de Dunant-ColliNET regroupent 25 000 habitants, soit la moitié de la population meloise
- 1 850 logements démolis depuis 1995, 500 d'ici 2008, 720 entre 2008 et 2012
- 2 350 logements reconstruits d'ici 2012 et entre 3 000 et 4 000 logements réhabilités et résidentialisés
- 700 arbres plantés depuis 1995, plus de 6 kilomètres de nouvelles voiries réalisées.

Thierry Larrous, chargé de mission à la rénovation urbaine, chef de projet et **Catherine Cosaque**, chargée de mission à l'accompagnement socio-économique de la rénovation urbaine

Une synthèse entre logique socio-urbaine et prévention des risques

Les Abymes est la plus grosse commune de l'archipel. Comment en organisez-vous la rénovation au sein de l'agglomération pointoise ?

TL : La ville des Abymes ceinture totalement celle de Pointe-à-Pitre, si bien que les deux projets de rénovation urbaine sont intimement liés. La réflexion commune s'est amorcée lors des études du Grand Projet de Ville. Les concepteurs ont présenté le projet des Abymes dans cette réflexion urbaine globale. Les études du Programme Local de l'Habitat et du Plan de Déplacements Urbains ont été intégrées au fur et à mesure de leur avancement. Enfin, un groupe de travail co-animé par la CCI et la CDC a réfléchi à la cohérence économique des deux projets.

Le projet est très ambitieux, avec 400 millions d'euros, un concepteur renommé Bernard Reichen... Pouvez-vous nous en donner les grandes lignes ?

TL : Nous devons faire face à la nécessité d'un rattrapage d'une part au niveau des infrastructures et des équipements, avec des coûts de construction nettement supérieurs à ceux que vous connaissez en France du fait notamment de l'insularité, du marché restreint, et des normes anticycloniques et parasismiques. D'autre part, il fallait prendre en compte les modes de vie et l'appropriation de la ville par ses habitants. En une génération, la population de ces quartiers est passée du village de cases avec son réseau de solidarités, aux grands ensembles où ce lien social tissé depuis des années ne se retrouve pas.

Bernard Reichen a su bâtir un projet urbain, faisant la synthèse entre la logique socio-urbaine et la prévention des risques, en tenant compte des priorités de démolition liées au risque sismique. Basé sur une étude programmatique lourde, son projet restitue la notion de « villages » organisés autour de pôles d'intensité urbaine. Ces derniers sont soit économiques avec la création de l'aéroport de Raizet

(en Zone Franche Urbaine) et la réorganisation de la zone d'activités de la Concorde à Grand Camp, soit socio-culturels redonnant un rôle d'animation urbaine aux lieux de culte, d'enseignement et aux centres sociaux,



VILLE DES ABYMES

culturels et sportifs. Les commerces et services de proximité sont organisés par « villages », privilégiant les modes doux de transport.

Le désenclavement des deux quartiers est un volet important du projet, tant en termes routiers qu'en termes de transports en commun. La réflexion a porté aussi sur l'intégration des lieux informels d'animation urbaine, telles que les baraques à frites et à pizzas du boulevard de Marie Galante. On y retrouve les grandes tendances actuelles de l'aménagement urbain et la prise en compte des traditions locales de vie dans ces quartiers.

Alors que la convention sera signée en juin prochain, quels sont les derniers éléments en discussion ?

CC : Les grands éléments du projet sont maintenant fixés. Nous finalisons des détails techniques avec les partenaires. Nos efforts portent maintenant sur la mise en œuvre rapide et concertée du projet. Nous devons faire face à un déficit de culture de l'aménagement urbain concerté et allons mettre en place toute une série de procédures. Nous préparons aussi les élé-

ments d'appropriation socio-économique de ce projet par la population, en nous appuyant sur la créativité et l'esprit d'entreprise des Guadeloupéens. Il s'agit de mettre en place une démarche de développement

local de ces quartiers autour d'un ou deux projets fédérateurs, notamment l'idée d'un système productif local autour du multimédia valorisant ainsi le câble haut débit nous reliant aux USA via Porto-Rico.

Le projet présente une forte dimension sociale et d'insertion. Comment et notamment à travers quels partenariats ce volet sera-t-il mis en œuvre ?

CC : La revitalisation sociale et économique passera par la valorisation des Hommes et la mise en lumière des actions positives ; la reconstruction des solidarités ; la restauration de l'image des quartiers et l'accroissement de leur attractivité vis-à-vis des entreprises, des résidents et des visiteurs ; un accompagnement social spécifique des plus démunis ; et l'accompagnement des microprojets.

La cohésion sociale qui est donc au cœur de notre démarche, passe aussi par des actions d'animation et de concertation afin de favoriser une dynamique de projet collectif et individuel. L'articulation avec les politiques publiques en cours sur l'agglomération (CUCS, Projet Éducatif Local...) est à ce titre essen-

tielle. De même, le partenariat actif avec les acteurs publics de l'emploi et de l'insertion est le socle de notre intervention (CCAS, CAF, Agence Départementale d'Insertion, ANPE, Mission Locale, Sécurité Sociale, etc).

Le risque sismique a-t-il induit un certain type de constructions et une certaine morphologie pour le quartier ?

TL : Le projet de rénovation urbaine ne permet de traiter qu'un tiers du parc menacé par le risque sismique. En effet, l'essentiel des équipements publics et des logements collectifs ne répond pas aux normes parasismiques PS92.

La résistance des bâtiments est étudiée en fonction des sols supports en tenant compte des aspects de résonance. On aboutit alors à des systèmes constructifs ne garantissant pas les dommages irréversibles aux immeubles, mais la sauvegarde des vies humaines.

Il n'existe pas à proprement parler d'urbanisme parasismique ; les prospects habituels des quartiers d'habitat collectif garantissent de trouver des espaces publics sécurisés. Par contre, en situation de crise aiguë (tous les 200 à 500 ans), il convient de disposer d'espaces pour accueillir les cadavres, les centres de premiers secours, pour stocker les déchets de démolition, abriter des villages de tentes et les stocks de denrées et fournitures. Le relevé

des espaces urbains disponibles fait partie du plan ORSEC.

Comment le projet aborde-t-il l'urbanisation spontanée, quasi absente en métropole ?

TL : Concernant l'urbanisation spontanée, la Ville des Abymes poursuit un très gros programme de Résorption de l'Habitat Insalubre (143 M€), dont une partie est liée au projet concernant les quartiers proches de Raizet. Le projet envisage le lancement d'une nouvelle opération à Vieux-Bourg pour assurer la continuité urbaine entre Grand Camp et la RN5.

Une réflexion est engagée concernant leurs méthodologies opérationnelles, ainsi que la typologie urbaine. On pourrait envisager du logement de ville dense en R+1 que les personnes relogées s'approprient mieux que les programmes habituels d'habitat collectif. Les techniques de maîtrise d'ouvrage concertées développées dans le cadre de la rénovation urbaine devraient permettre de mieux adapter l'offre urbaine aux besoins et habitudes des habitants.

Le projet

- Le projet a été approuvé par le CA de l'Agence fin mars, et la convention devrait être signée en juin prochain.
- Parmi les plus importants avec un coût global de 370 millions d'euros, il devrait durer sept ans.
- 1 044 logements seraient démolis, 1 177 reconstruits et 1 607 réhabilités
- Un volet majeur porte sur l'insertion des habitants du Raizet et de Grand-Camp, dont une part importante est sans emploi et sans formation.

Michel Fontaine, maire de Saint-Pierre

« La Ravine Blanche est un atout en termes de mixité sociale »

Quelles sont les priorités de la rénovation de la Ravine Blanche ?

Les priorités que j'ai toujours défendues et mises en avant auprès des habitants de la Ravine Blanche sont bien sûr orientées vers de meilleures conditions de logements. Cela passe tout d'abord par la réhabilitation des logements sociaux existants, la construction de nou-

veaux logements, intermédiaires et libres notamment, mais également par la revente d'une partie des logements à leurs locataires pour qu'ils deviennent propriétaires et s'approprient pleinement leur environnement.

Au-delà du logement, nos préoccupations vont aussi à la rénovation du bâti scolaire et à la création d'équipements de

proximité : culturels, sportifs et lieux de rencontre.

Il s'agit aussi de réinsérer ce quartier dans la ville avec un travail particulier sur la requalification des espaces, la clarification des statuts fonciers et des domanialités, support de la résidentialisation des immeubles sociaux avec un partage clair des responsabilités.

Ce quartier, ancienne ZUP, mais hors ZUS, fait l'objet d'une dérogation pour l'ANRU. Sur quels critères a-t-il été retenu ?

En 2000, le quartier a été classé prioritaire pour la Politique de la Ville lors de la mise en place du contrat de ville 2000-2006 à la vue d'indicateurs particulièrement alarmants sur le taux de chômage (54 % sur Ravine Blanche contre 46 % pour le reste de la commune), les niveaux de qualification (80% des jeunes de moins de 25 ans sont sans qualification), le nombre de logements sociaux (75 % soit 3 logements sur 4 sont des logements locatifs sociaux ou très sociaux),

les taux de réussite scolaire (par rapport aux évaluations nationales ou académiques), et le nombre de bénéficiaires des minima sociaux (1 800 bénéficiaires du RMI pour une population de 6 000 habitants). Grâce à une forte mobilisation de la Ville dès 2004, à la suite de la création de l'ANRU, ce quartier a pu bénéficier d'une dérogation et devenir éligible au programme national de rénovation urbaine.

Quelle place est-il appelé à tenir dans le développement de la capitale du sud de l'île ?

Saint-Pierre est la capitale du Grand Sud et la Ravine Blanche fait partie de son grand centre ville que l'on construit de ce quartier à Terre Sainte. Il constitue la porte d'entrée ouest de la ville, et de par son front de mer la Ravine Blanche est un espace privilégié pour le développement des activités économiques et culturelles. Pour preuve, un festival international de musiques actuelles (festival SAKIFO) vient cette année

Le projet

- Au bord du lagon de St-Pierre, la Ravine Blanche, à l'ouest du centre ancien, premier quartier d'habitat social des années 60 est un des plus denses de la ville.
- Le parc social sera presque totalement résidentialisé, et 636 logements seront réhabilités.
- Un parc urbain de 2 ha verra le jour dans le quartier.
- Les équipements scolaires seront développés avec la réhabilitation de trois écoles et la construction d'un nouveau groupe scolaire.
- Les voies nouvelles ou requalifiées raccorderont mieux le quartier au centre ville.

s'implanter sur son front de mer. Par ailleurs, la Ravine Blanche est un atout en termes de mixité sociale pour la ville, qu'il faut maintenir, mais rééquilibrer par la construction de nouveaux logements et de petits équipements de proximité.



Patrice Marcel, directeur de projet

« Une ingénierie d'études et d'AMO complexe mais nécessaire »

Six mois après la signature de la convention, à quel stade le projet en est-il ?

Il entre dans sa phase de réalisation. Les études préopérationnelles d'avant-projet sont lancées, pour les voiries et réseaux notamment, ainsi que celles des autorisations environnementales. La Ville assure la maîtrise d'ouvrage globale du projet, et sera bientôt assistée pour l'aménagement et la construction des équipements publics par un mandataire d'aménagement. Par ailleurs, des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la communication, pour l'accompagnement social du projet, en urbanisme, architecture, pour le développement des activités économiques ou l'OPCU, sont en passe d'être lancées. Cette ingénie-

rie d'études préopérationnelles et de missions AMO est complexe mais nécessaire avant les premiers coups de pioche si on veut maîtriser les coûts, les délais et les impacts du projet. Sur le terrain, le projet a déjà commencé. Une école de dix classes élémentaires a été entièrement réhabilitée (opération préconventionnée) et 56 logements locatifs sociaux sont en cours de réhabilitation et de résidentialisation. 150 logements libres de standing assortis d'un programme de 2 500 m² de commerces et de bureaux neufs sortent de terre. Par ailleurs, de nombreuses actions d'insertion par l'économique et de travail social sont en cours. Au titre des premières on peut citer la mise en place d'un

groupe de travail Emploi-Insertion avec les partenaires publics de l'emploi, la CCI et la Chambre des Métiers, pour les secondes d'une structure d'accueil et d'écoute parents-enfants qui a ouvert ses portes en novembre 2007 ou un important travail partenarial avec les six écoles du quartier en relation avec l'Éducation Nationale dans le cadre des projets d'école orientés vers l'architecture, le patrimoine et la mémoire du quartier. De leur côté, les bailleurs ont débuté leurs études de diagnostic ou de maîtrise d'œuvre en vue de la réhabilitation et de la résidentialisation des ensembles sociaux.

Quels sont vos objectifs en matière de qualité urbaine et

développement durable. Quelles difficultés rencontrez-vous pour les atteindre ?

Le projet se veut exigeant sur ce point. Rappelons que le quartier de la Ravine Blanche se trouve face au lagon de Saint-Pierre qui est un milieu naturel extrêmement fragile. La Ville a signé une convention de partenariat avec l'Agence Réunionnaise pour l'Énergie (ARER) pour limiter l'impact énergétique du projet et le CAUE se dit prêt à travailler avec nous sur les aspects environnementaux et de développement durable. Nous allons équiper de chauffe-eau solaire tous les logements réhabilités (650 environ), et créer avec la communauté d'agglomération et l'ARER un point info-conseil sur les éco-

nomies d'eau, d'énergie et la gestion des déchets.

Selon vous, y a-t-il une spécificité de la rénovation urbaine outre-mer ? Comment la définiriez-vous ?

La rénovation urbaine me semble devoir cohabiter encore avec un mouvement de construction de la ville qui n'est pas achevé ici. Nous devons avant tout construire des logements afin de satisfaire la forte demande, en priorité d'ordre social. Parallèlement, les besoins de restructuration de la trame urbaine et de mise à niveau des équipements publics sont très importants. Mises à part ces deux remarques, ici comme en métropole, les mêmes causes ont produit les mêmes effets.