

Renouvellement urbain

L'urbanisme au service du social

Dossier réalisé par Marion Desjardins

De quoi parle-t-on ?

Le renouvellement urbain désigne l'ensemble des interventions mises en œuvre dans les quartiers en crise, en vue d'améliorer leur fonctionnement et de favoriser leur insertion dans la ville. Ces interventions empruntent plusieurs voies et vont de la restructuration des immeubles de logements, l'amélioration de la desserte des transports, la création de nouveaux services publics, à l'implantation d'entreprises et l'accompagnement social des habitants. Car en réalité, s'il s'agit bien de changer la ville, de la renouveler, de modifier fondamentalement et durablement la physionomie des quartiers en difficulté, c'est pour changer la vie des habitants. « On ne peut pas, insiste Olivier Brochard, chargé de mission à la DIV, dissocier l'urbain du social. L'idée, c'est de mettre le projet urbain au service du projet social. » Dans ce dossier, cependant, il ne sera question que du «hard » qui, comme le souligne encore Olivier Brochard, permet au «soft » de fonctionner.

50 GPV et 70 ORU au programme

C'est le Comité Interministériel à la Ville (CIV) du 14 décembre 1999 qui a introduit la notion de renouvellement urbain en lançant un programme qui comprend 50 GPV (Grands projets de ville) et 40 ORU (opérations de renouvellement urbain). Un second CIV, en octobre 2001, ajoute 30 nouvelles ORU à ce programme. Ces opérations qui s'inscrivent dans les contrats de ville 2000-2006 prennent le relais des GPU (Grands projets urbains) en y apportant cette fois la dimension sociale. Les projets doivent dorénavant intégrer toutes les composantes de la vie quotidienne des habitants : emploi, éducation, santé, droit, etc. et non plus se contenter d'intervenir sur le bâti.

Quel type d'opérations ?

Devant la diversité des situations, la taille des sites étant aussi très variable, les réponses aux problèmes qui se posent ne sont, évidemment, pas les mêmes. Parmi les opérations entreprises ou envisagées, on peut citer la réhabilitation de l'habitat qui passe parfois par la démolition, le changement d'usage des bâtiments, la reconstruction, les interventions sur les copropriétés dégradées. Dans certains quartiers, il a été nécessaire –ou il l'est encore- d'intervenir sur les dalles, de réaménager les espaces extérieurs. Il faut souvent, pour désenclaver un quartier, créer de nouvelles voies, mettre en place un mode de transport public ou réaménager celui qui existe. Pour faciliter le flux en sens inverse, à savoir faire venir les habitants de l'agglomération dans les quartiers, il est indispensable aussi d'implanter des structures susceptibles de les attirer : centres culturels, commerciaux, sportifs, etc.

Petit tour d'horizon de quelques sites

Mantes en Yvelines : « Un gros travail a déjà été fait », Jean-luc Poidevin, directeur du GPV du Mantois

« Beaucoup de choses ont été mises en place. Un gros travail a déjà été fait mais va-t-il porter ses fruits ? » Pour Jean-Luc Poidevin, le directeur du GPV du Mantois, le véritable enjeu se

situé, bien évidemment, au niveau social. Mais il est trop tôt, selon lui, pour savoir si le pari a été gagné, d'autant plus que les opérations entreprises ne sont pas achevées, même si quelques unes sont sur le point de l'être.

Sur les trois quartiers ciblés par le GPV -le Val Fourré, les Merisiers Plaisances, le Bas du Domaine de la Vallée- c'est le premier où les opérations ont le plus avancé, au point même que certaines, comme la transformation du centre commercial « Mantes 2 », sont presque terminées. « Nous en avons fini avec le cœur du centre commercial, explique Jean-Luc Poidevin, mais pas avec les abords. Les travaux devraient s'achever à l'automne. »

Reprivilegier les lieux d'animation du Val Fourré, faisait, en effet, partie des priorités. Construit sur une dalle, le centre commercial de « Mantes 2 » avait périclité. Il a fallu restructurer l'espace au complet, démolir, découper, retrouver une unité, en retravaillant les toitures par exemple, les auvents. Il a été nécessaire aussi, pour désenclaver, d'ouvrir le centre commercial vers l'extérieur, en créant une place reliée à un boulevard surélevé. « Les volumes vacants ont été achetés par la ville pour faire les travaux et recommercialiser les boutiques, mentionne Jean-Luc Poidevin. Aujourd'hui on compte 60 commerçants mais aussi une mairie annexe, un gymnase, des bureaux. Un poste de police doit s'ouvrir à la fin de l'année. » Le dernier commerce qui vient de s'implanter est un fromager à la coupe. Pour le directeur du GPV, c'est symboliquement un très bon signe. Dans le même état d'esprit, le marché exotique a été relancé qui connaît actuellement un grand succès, drainant pour la variété de ses épices, une population venant de toute l'Ile de France.

Les premières réflexions sur le centre commercial ont débutées dès 1995 et aujourd'hui les commerçants demandent à venir. Le montant des loyers a augmenté. « C'est tout un processus économique qui s'est réenclenché » se réjouit Jean-Luc Poidevin.

Sur le Val Fourré comme sur les deux autres quartiers en GPV, la façon de travailler est la même. Il s'agit d'établir au départ un plan guide, avec des perspectives d'ensemble, un schéma sur 10 ou 15 ans, avec des éléments structurants. Ensuite un travail se fait sur chaque quartier avec la participation des habitants, notamment par le biais de centres sociaux actuellement mis en place. Le désenclavement fait ainsi partie des principes de base et plusieurs opérations allant dans ce sens ont démarré. Au Val Fourré, par exemple, deux cages d'escalier ont été démolies pour permettre la création d'une rue allant du centre-ville au quartier Gassicourt. « Nous faisons en sorte de simplifier le cheminement, qu'on puisse pénétrer dans le centre-ville à pied, en voiture, à vélo. On hiérarchise aussi les infrastructures en privilégiant certains axes. » Comment ? La méthode, selon Jean-Luc Poidevin, est simple. Pour signaler un axe primaire, il suffit d'élargir la taille des trottoirs et d'installer des plantations.

Sur chaque quartier ensuite, et selon les besoins, les interventions passent par la réhabilitation du bâti, la démolition, la reconstruction, la création de parking, la redéfinition des espaces publics et privés. Si le quartier des Peintres au Val fourré a été en partie retouché, il reste encore beaucoup de travail sur celui des Merisiers Plaisances et du Bas domaine de la Vallée. Le gros problème qui se pose encore, d'une façon générale, selon Jean-Luc Poidevin, concerne le relogement. 750 logements seront démolis d'ici 2006. « Si on n'est pas capable de trouver des solutions, s'inquiète-t-il, on va prendre du retard sur le projet ». Par ailleurs, le deuxième enjeu, selon lui, a trait à la réhabilitation. « Il faut continuer à entretenir, affirme-t-il, ne rien délaissier et donc tout mener de front. »

GPV Lille métropole : « *l'essentiel de nos interventions portent aujourd'hui sur l'habitat* », Pierre Lebrun, responsable du service de développement des actions de renouvellement.

Le GPV de Lille métropole concerne 20 quartiers des villes de Hem, Lille, Roubaix, Tourcoing et Wattrelos. Un chantier qui paraîtrait énorme, puisque ce sont environ 220.000

habitants qui sont concernés, s'il n'avait démarré il y a six ans dans le cadre du GPU. Cela explique qu'aujourd'hui, s'il reste encore beaucoup à faire, des résultats se font déjà sentir ici et là où le plus gros des opérations a été réalisé. «L'essentiel de nos interventions porte donc aujourd'hui sur l'habitat, explique Pierre Lebrun*, et plus particulièrement sur cet habitat ouvrier dense qui fait la particularité de notre territoire. »

Ainsi, Roubaix, dont le centre-ville était délaissé, déqualifié, a retrouvé non seulement une image positive mais aussi une vitalité économique en récupérant notamment les 30.000 m² de surfaces commerciales qui avaient été perdues au cours des 25 dernières années. Les opérations qui ont permis cette renaissance vont de l'implantation du métro, de la reconquête des friches par des équipements culturels (une piscine transformée en musée des Beaux-Arts), au réaménagement des espaces publics, aux investissements commerciaux à grand échelle (complexe cinématographique), etc. Se pose à présent, dans les quartiers, la question de la reconquête de l'habitat qui ne soit pas uniquement social. « Nous réfléchissons, explique Pierre Lebrun, à la façon de faire revenir les promoteurs privés dans ces secteurs où l'image est négative et le foncier cher. Dans le cadre du GPU, beaucoup de démolitions ont eu lieu. Comment transformer l'usage de ces îlots démolis ou des friches et faire en sorte que ces terrains ne soient pas affectés à l'habitat social ? » La réponse à cette question n'est pas simple. Le parti pris pour l'instant est, notamment, de faire intervenir des promoteurs privés à l'aide de montages financiers complexes, de reconstruire sur les friches des équipements culturels.

A Tourcoing, la problématique est similaire. Les opérations les plus lourdes ont eu lieu et il s'agit maintenant de travailler principalement sur l'habitat ancien. Sur des secteurs réduits, les habitations sont rachetées, recyclées. « Nous proposons ensuite à des investisseurs de refaire des travaux et de remettre des habitations sur le marché, en leur offrant des garanties, comme par exemple sur les loyers. »

A Wattrelos, la politique, encore une fois, est de maintenir un habitat non seulement ancien mais spécifique. On trouve là des maisons de petites tailles, avec un porche, une petite cour à l'arrière et qu'on appelle les « courées ». Cet habitat est si dense qu'on ne peut pas y accéder en voiture. Quant à la population qui habite là, elle a très peu de moyens. « On refait pour notre part l'assainissement, mentionne Pierre Lebrun, et on s'adresse aux propriétaires pour les inciter à faire les travaux. Parfois on est obligé d'être plus interventionniste et de confier les propriétés à des bailleurs ou les démolir quand elles sont trop insalubres. On a affaire là à un tissu urbain qui s'est développé au cours des années de façon anarchique, sans aucune réflexion. « Notre politique est d'essayer de maintenir la population dans ces « courées » en améliorant les conditions de vie et d'équipement. Nous luttons aussi contre les marchands de soleil qui seraient tentés d'acheter ces maisons qui ne sont pas très chères pour les relouer, en les cloisonnant, à 5 ou 6 personnes. Pour nous, il est important de contrer cette déqualification. »

A Wattrelos, dans différents quartiers, des interventions ont lieu aussi sur les espaces publics avec la création d'axes centraux pour redonner une visibilité ou encore l'implantation d'un collège.

Dans le quartier Beaulieu, très isolé, une opération importante de désenclavement se poursuit avec un projet de dessertes par des autobus à haut niveau de service. Des démolitions sont aussi actuellement à l'étude qui posent les problèmes habituels de relogement.

Vaulx-en-Velin

Difficile de modifier une image

Un des premiers sites en GPU, Vaulx-en-Velin, actuellement en GPV, a bénéficié d'une opération phare en terme d'urbanisme, à savoir la création d'un nouveau centre-ville, là où se

situait un immense centre commercial tombé en désuétude. La dalle du centre de Grand Vire a donc été démolie et ce sont trois îlots qui ont été reconstruits avec de nouvelles rues et des logements. « Il s'agit là, de plus, souligne Bernard Lebrun directeur du GPV, d'une architecture de qualité, avec un mobilier urbain qui est le même que celui du centre de Lyon. » Si l'on constate des signes encourageants dans ce secteur où il est prévu outre les 120 logements existants d'en construire encore 600, il est encore trop tôt cependant, de l'avis de Bernard Brun, pour enregistrer un changement fondamental. Vaulx-en-Velin a du mal, en effet, à se débarrasser de son image négative. Pour y arriver, selon le directeur du GPV, il faudrait réussir d'une façon générale à réintroduire de la mixité sociale, à faire venir des habitants de l'extérieur. Mais Vaulx-en-Velin souffre encore d'un problème de communication avec l'agglomération qui n'est toujours pas réglé. Cette ville, dont 80% de la population est concernée par le GPV, a une autre particularité en effet, c'est d'être terriblement isolée, enclavée géographiquement entre le périphérique et le canal du Rhône. « Un projet de tramway était prévu, explique Bernard Brun et qui semble avoir été abandonné pour des raisons financières, au profit d'un service de trolley bus. C'est dommage, regrette-t-il, et notamment en terme d'image. » Cette fameuse perception qu'il est si difficile de changer. Pourtant, si Vaulx-en-Velin continue à garder vis-à-vis d'une population globale, une image peu positive, ce n'est pas le cas à un niveau plus privé. Ainsi de bouche à oreille, ils se dit que le ville est accueillante, que les écoles sont de qualité, qu'on ne connaît pas de problèmes de sécurité. « De ce fait, note Bernard Brun qui est d'accord avec ce diagnostic, Vaulx-en-Velin attire une population paupérisée, qui a des problèmes et se dit qu'elle sera ici bien accueillie. La ville reste encore un terrain d'atterrissage d'où l'on a tendance à repartir. Pourtant, précise-t-il, le site est un lieu où se multiplient des initiatives intéressantes, dans le domaine de la recherche notamment, mais on ne le sait pas. Il n'y a pas de porosité entre Vaulx-en-Velin et l'agglomération. »

Les solutions ? Pour Bernard Brun, elles ne sont pas simples. Il faut, en tout cas, poursuivre les efforts et continuer ce qui a été entrepris. Dans la ZUP, des opérations d'envergure ont démarré : démolition d'immeubles, reconstruction de nouvelles voies, création d'espaces privatifs, etc. Dans le quartier du Mas du Taureau, une autre intervention importante est à l'étude, toujours de restructuration, avec la création de nouveaux logements. « Les gens, ils est vrai, sont satisfaits de ces améliorations, note Bernard Brun. Mais travailler sur le bâti n'est pas suffisant. Il faut s'occuper aussi de l'environnement et du social. » A Vaulx-en-Velin, il y a déjà eu de ce côté, un très gros travail de fait. Le réseau associatif y est très fort et les initiatives sont nombreuses.

Aulnay-sous-bois : « *Quand on fait le bilan, c'est plutôt réconfortant* », *Giovanna Esposito, directrice du GPV*

Poursuivre et terminer jusqu'en 2003 ce qui a été entrepris par le GPU, telle est la priorité du GPV d'Aulnay-sous-Bois Sevrans. Cela veut dire que les opérations touchent principalement les quartiers nord où l'on retrouve un très fort habitat social, avec des barres, des tours et un tout petit secteur pavillonnaire.

Entre 1998 et 2001, beaucoup de choses ont été réalisées dans le cadre du GPU et ce sont particulièrement des équipements de quartiers qui ont été créés : une salle de danse et de musique dans le centre commercial du Galion qui fonctionne très bien, un café club, une nouvelle antenne jeune, une maison de l'emploi, une cuisine centrale, un hôtel d'activités, etc. Parallèlement des interventions sur le bâti ont été effectuées notamment de requalification des espaces extérieurs. Le renouvellement du quartier des Merisiers est même, aux dires de Giovanna Esposito, directrice du GPV, montré un peu partout en exemple. Les travaux entrepris sur 800 logements ont consisté à rendre lisibles les espaces extérieurs, à réorganiser

le stationnement, repeindre, gérer correctement les ordures ménagères. « Et ça marche » reconnaît Giovanna Esposito, au point que le quartier est aujourd'hui non seulement bien entretenu mais les balcons sont fleuris. Le travail n'est pas fini pour autant. La moitié seulement du programme sur ce quartier a été réalisé. La réhabilitation du bâti est terminée mais il reste encore beaucoup d'opérations de résidentialisation à finaliser.

Le projet le plus ambitieux, cependant, au niveau urbain –qui concerne toujours les quartiers nord-est sur le point de commencer. Il s'agit de l'aménagement de la RN2 qui a fait l'objet de plusieurs projets. Le dernier retenu a pour objectif, tout en gardant à la RN2 son statut de voie rapide, de recoudre le tissu urbain entre le nord et le sud, en faisant diminuer le flux de circulation et en aménageant la voirie et ses abords. Il s'agit en fait d'exploiter l'espace que constitue le terre-plein central. Le projet prévoit donc d'implanter à l'ouest une zone d'activités, avec un système de contre-allées pour isoler du bruit. Dans la partie centrale, il est question de restructurer le centre commercial et de rapatrier le marché de la Rose des Vents qui draine une clientèle venant de très loin et représente une source d'animation économique et sociale. Des services publics seront relogés à cet endroit (mairie, commissariat, pôle médico-social, etc.) Un espace de verdure sera, néanmoins conservé entre la zone ouest et la partie centrale. A l'est enfin, un vélodrome devrait voir le jour ainsi qu'un espace sportif et culturel, une maison d'accueil pour handicapés, un centre de formation, un institut d'études supérieures. Des logements seront éventuellement construits mais toujours éloignés de la route.

«Il s'agit d'un projet d'envergure, fait remarquer Giovanna Esposito et qui devrait avoir un effet marquant sur le territoire. » Cela n'empêche pas que les études se poursuivent concernant les interventions sur les autres quartiers en GPV dont les opérations devraient commencer en 2003. « Même si au quotidien, dit la directrice du GPV, on a l'impression d'avancer comme des escargots, quand on fait le bilan, c'est plutôt réconfortant. »

Val-de-Reuil

La volonté de donner des signes de changement

Dernière des villes nouvelles non achevée, en raison du choc pétrolier, Val-de-Reuil connaît depuis plusieurs années des problèmes de dysfonctionnement justifiant une opération de renouvellement urbain. Depuis 2000, date à laquelle la convention de l'ORU a été signée sur le « germe de ville »*, des opérations ont déjà été réalisées tandis que d'autres sont en cours et que des études se poursuivent en concertation avec les habitants.

«Il était urgent, signale le maire, Marc-Antoine Jamet, de montrer que ça bouge. Il est important de donner des signes avant-coureurs que l'atmosphère est en train de changer. »

C'est le même discours que tient Christine Bourrigan, chef de projet de l'ORU, qui explique qu'en même temps que le projet s'élaborait, des opérations étaient déjà lancées sur la base des premières conclusions.

Dans le « germe de ville », composé en majorité d'un habitat social et collectif, vit une population en situation de précarité. «C'est un quartier difficile, souligne Christine Bourrigan, avec une image négative au sein de l'agglomération. » Un premier diagnostic a fait état d'immeubles dégradés et ce pour plusieurs raisons. Construits dans la précipitation, ils n'ont pas non plus été suffisamment entretenus par les bailleurs. Le mode de chauffage électrique et donc onéreux, a accéléré le processus de dégradation. Des immeubles mal chauffés s'abîment, en effet, plus vite. Résultat : le taux de mobilité est devenu très important, de l'ordre de 20 %, ainsi que le taux de vacance qui s'élève à 12 %. Le programme général de l'ORU consiste donc à redonner de la qualité et de l'attractivité à ces logements, tout en « mixant » davantage les populations.

Parmi les opérations déjà réalisées, on peut citer la démolition du Foyer Horizon qui ne servait plus, la réhabilitation des façades, et halls d'entrée de trois immeubles, la rénovation des façades de l'école du Pivollet, l'installation de mobilier urbain, éclairage, etc. Quant aux projets en cours, ils sont nombreux. Le plus important consiste à créer des axes de structuration forts pour améliorer la lisibilité globale de la ville et faciliter les déplacements. « Il existe un réel problème de repères, affirme Christine Bourrigan. Si on ne connaît pas les lieux, il est très difficile de savoir où l'on se trouve. Les immeubles se ressemblent tous et les adresses, de plus, se situent au niveau de la dalle, alors que la circulation en voiture se fait au niveau du sol. » Les opérations vont donc porter sur un réaménagement des espaces extérieurs pour donner plus de diversité aux immeubles, en jouant avec les couleurs, les matériaux, en réhabilitant les pignons – pour la plupart des œuvres signées d'artistes connus. Les axes routiers et piétonniers vont également être modifiés. Il est question notamment de permettre le cheminement des piétons et des cyclistes au niveau du sol, sur une route réservée jusqu'ici aux voitures.

Par ailleurs le problème du chauffage est en voie d'être résolu. La solution adoptée devrait être un chauffage collectif au bois et au gaz.

Une autre intervention d'importance a débuté sur le collège Alphonse Allais dont une partie sera démolie et reconstruite à neuf. Il faut mentionner encore une opération d'envergure prévoyant la démolition de deux immeubles vétustes et présentant des problèmes de sécurité. Sur les 98 logements qu'ils abritent, une cinquantaine seulement sont occupés. La phase actuelle consiste à reloger ces familles, en respectant leurs souhaits. Une association s'occupe de les accompagner dans cette démarche qui a été couplée avec une autre initiative, économique celle-là. Il s'agit de proposer aux locataires qui le désirent, par le biais d'un projet de vie, de les mettre en relation avec des entreprises.

« A chaque fois, il s'agit de cas différents », précise Christine Bourrigan qui se réjouit de la participation de tous les acteurs. « Le partenariat fonctionne très bien, » confirme, en effet, Marc-Antoine Jamet.

Si Val-de-Reuil est réputée pour sa population jeune, elle bénéficie aussi d'une forte tradition associative et culturelle, un dynamisme encourageant, selon Christine Bourrigan. Un groupe d'habitants-relais s'est d'ailleurs porté volontaire pour relayer régulièrement les informations concernant l'ORU. C'est par l'entremise de ce groupe, qu'un questionnaire a pu aussi être acheminé et rempli par les habitants de 215 logements, les interrogeant sur leur perception de leur quartier et leurs souhaits. Un questionnaire dont les premiers éléments ont été analysés et apporteront sans doute des informations précieuses.

*Concept même du projet initial, le terme de « germe de ville » désigne le noyau de la ville nouvelle qui était amené à se reproduire.