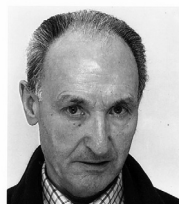


Le Projet urbain à l'aune du logement Le cas du Blosne



André Sauvage

André SAUVAGE est sociologue, co-fondateur d'un laboratoire sur la ville et du master d'urbanisme Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Immobilière. Il est aujourd'hui membre actif de l'Association des coopérateurs du Blosne. Auteur d'articles et d'ouvrages divers (sur les habitants, les jeunes, l'architecture) dont : *Rennes Le Blosne. Du grand ensemble au vivre ensemble*, PUR, 2013, 191 pages.



Résumé

Tourner la page de la Zup, retrouver l'estime du Blosne dans la cité rennaise les responsables s'y sont engagé avec des à-coups politiques en s'appuyant sur la participation habitante et en activant le levier patrimonial. En éclairant les facettes, la question lancinante revient de savoir si ce seul traitement permettra de rééquilibrer le peuplement du grand ensemble. Des doutes restent...



Pour la Zac Est du Blosne à Rennes actuellement active, site de référence, le choix urbanistique vise à conserver tracés et traces de la zup sud en ajoutant une nouvelle couche bâtie contemporaine. En pariant sur une coexistence compétitive de plusieurs « patrimoines », les décideurs s'engagent sur une crête délicate pour mener à son terme le projet urbain du grand sud rennais. C'est à l'éclairage de ce challenge que nous consacrons l'essentiel du propos. Il s'agit de lever un bout du voile sur les dynamiques qui impactent les transformations projetées. Le logement constitue un test à plusieurs entrées : le patrimoine existant des co propriétés, peut-il se revaloriser ? Le bâti neuf trouvera-t-il preneur dans ce quartier à l'image dégradée ? Réussira-t-il à en rééquilibrer le peuplement ? Questions qui nous conduisent non pas vers une étude de marché mais à un examen des risques entourant sa revalorisation programmée. Ces appréciations / dépréciations sont dynamiques, c'est-à-dire qu'elles provoquent des déplacements attractifs ou répulsifs de personnes et de capitaux. Après un état des lieux relatif à ce qui constitue la permanence de ce secteur, on examinera les facteurs qui s'accumulent pour rendre la réussite de l'opération incertaine.

Vulnérabilité d'un quartier soumis à une gouvernance urbaine syncopée

Le quartier 11 issu avec le 12 Bréquigny, depuis la fin des années 1980 de la Zup sud, fut le premier avec Maurepas à laisser voir des fragilités et à bénéficier de la politique DSQ. Pourquoi ?

La démographique dépressive appelait un sursaut. A l'occasion du recensement du nouveau millénaire, le journal Le Rennais (février 2000) prenait acte de cet effondrement

En pariant sur une coexistence compétitive de plusieurs « patrimoines », les décideurs s'engagent sur une crête délicate pour mener à son terme le projet urbain du grand sud rennais. Le patrimoine existant des co propriétés, peut-il se revaloriser ? Le bâti neuf trouvera-t-il preneur dans ce quartier à l'image dégradée ? Réussira-t-il à en rééquilibrer le peuplement ?

statistique : moins 22,3 % en 10 ans quand dans le même temps, la population de la ville de Rennes croissait de 9%. La fragilité des populations tient au fait que les variations des générations s'y entrecroisent : les moins de 25 ans baissent (de 9 500 à 6 000), même si ce contingent reste le plus important des quartiers rennais quand les 65ans et plus approchent les 3000.

L'inversion de la pyramide des âges n'est pas la seule préoccupation ; les origines exogènes nourrissent la stigmatisation. Le peuplement est bigarré, au point que dans certains escaliers d'immeubles sociaux, la part des familles migrantes peut frôler le tiers¹. Présence qui dans sa réception n'a pas été étrangère à la poussée du sentiment d'insécurité².

La précarité économique décline le quartier. Les maigres ressources justifient que presque 60% des ménages échappent à l'impôt (Rennes 40%), et pour le tiers d'entre eux, les prestations sociales fournissent plus de 50% de leurs revenus.

Ces quelques grands traits suffisent pour comprendre les raisons d'une mauvaise image du quartier, image renforcée par les agressions, incendies, deals, vols relayés par des médias.

1 Sauvage A., *Le logement à l'épreuve de l'ethnique*. In Bekkar R ; (2005), *Ethnicité et lien social. Politiques publiques et stratégies résidentielles*, L'Harmattan.

2 Mercier JP, Laplanche A., *Prévention de l'insécurité dans l'habitat. Etude sur le quartier du « Blosne est » à Rennes*, CETE de l'Ouest, 1989

Pour arrêter des effets délétères qui menaçaient d'affecter plus largement l'image rennaise, les élus ont agi de façon forte et différenciée. A partir de 2010 avec l'appui de l'atelier urbain, on déclara la mobilisation générale, on décida de faire cogiter les services, les urbanistes et les paysagistes avec les habitants sur la programmation urbaine, agir ensemble pour revaloriser le Blosne. Ces derniers furent promus ambassadeurs, accompagnés par deux organisations l'AUDIAR et l'IAUR³ alliées dans l'animation d'un atelier urbain ouvert en plein quartier, au Triangle. Le mode de gouvernance et les résultats programmatiques ont redonné allant et confiance aux habitants, fiers aussi d'accueillir de nombreuses délégations extérieures curieuses de comprendre comment opère leur pouvoir d'agir. Au cours de ces quatre années, les projets fleurirent, l'optimisme revint, montrant à tous les capacités de résilience du Blosne.

Les élections marquèrent l'arrêt d'un mode de gouvernance justifié par l'équipe récemment élue comme nécessaire, car après la programmation entérinée, arrive le temps de la réalisation. Le changement d'interlocuteur sur le quartier s'est accompagné d'une absence de liens avec les habitants pendant une année. Leur reprise fin 2015 a confirmé un cadre d'action complètement renouvelé qui a amplifié doutes, incompréhensions, défiances. Quelques éléments complémentaires permettent de mieux expliquer les pannes de la dynamique quartier.

Avec la fabrique citoyenne, les nouveaux élus promulguent une « charte rennaise de la démocratie locale » qui ambitionne d'être plus participative. Mais très vite les habitants du Blosne organisés en association des coopérateurs se désolent d'être cantonnés au niveau 1 – l'information, d'une échelle qui en comporte 4 – consultation, concertation, co-construction.

Surtout, ils enregistrent un changement de cap structurel. Ainsi, l' élu de quartier n'est plus un élu socialiste vivant au Blosne en prise avec les réseaux militants locaux. A cette rupture s'ajoute un changement du personnel et de la méthode d'accompagnement du projet urbain ; l'abandon de la mobilisation collective créative, fait place à l'accueil individuel mené par le personnel municipal.

Le temps long de l'opération décourage les habitants qui prennent de l'âge. Ainsi, l'attente de la Maison du Projet (septembre 2017) a exacerbé les impatiences, mais surtout ces latences heurtent de plein fouet d'autres initiatives municipales ; elles témoignent d'une reprise du pouvoir discréditant l'expertise habitante. Trois événements ont renforcé cette persuasion. D'abord l'arrivée du pôle emploi à A. Le Strat. Celle-ci n'avait jamais été évoquée ; elle a été reçue comme l'emblème d'un pouvoir étranger à l'histoire du

3 Agence d'Urbanisme et de Développement Intercommunal de l'Agglomération Rennaise et Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de Rennes (Interuniversitaire)

quartier. Ensuite, la décision de n'accueillir qu'une partie des activités du Conservatoire de Musique au Blosne a ajouté au trouble. Enfin, la fermeture de l'Hôpital sud programmée pour 2023 a révélé aux yeux de milliers d'habitants des incohérences et des incompréhensions. En effet, la santé (avec le projet d'écoles) constituait l'ossature du projet urbain entériné par la précédente mandature.

Dès lors comment continuer à adhérer aux projets de transformation du Blosne pour en faire un quartier « normal », où il fait bon vivre ensemble ?

Le fonctionnement du quartier et les orientations affichées

Si l'on s'attarde à l'aspect matériel, physique du Blosne, on lui découvre beaucoup d'atouts et quelques fragilités. Sur les quelques 350 ha de surface urbanisée, 110 ha sont affectés aux espaces verts ; ceci en fait un quartier peu dense : moins de 50 logements à l'hectare quand on atteint les 220 au centre-ville ! La programmation urbaine propose un triptyque d'actions :

Polariser la vie urbaine au Blosne ; on a ainsi décidé de créer un centre de quartier. La Place de Zagreb, prolongée par une « rambla », a vocation à devenir le cœur, et pour cela l'urbanisme vise à terme une profonde mutation des centres de commerce et de services du secteur pour y projeter leurs activités. On coupe avec les orientations qui ont organisé la zup : des « unités naturelles de vie de 1000 à 2000 logements, ayant un rayon de 200 à 300 mètres. » Polarisation qui conduit à repenser les circulations douces et mécaniques sur ce territoire en tenant compte de la présence de 5 stations de métro.

Intensifier la vie de quartier. Grande faiblesse : le Blosne reste un dortoir dans les pratiques de ses usagers ; le visiteur ne croise nul piéton, l'espace est seulement peuplé de myriades d'automobiles stockées dans des parkings qui les mettent bien en évidence dans le paysage. L'offre de mobilité du métro qui met le centre-ville à sept minutes, les volontés multiples qui tentent de réduire la dépendance à la voiture en ville, rendent ces expositions indécentes, anti-urbaines et contraires aux intentions affichées. Surtout, la programmation insiste sur la nécessité de créer des espaces accueillants des publics⁴, de favoriser les présences et les

⁴ Les coopérateurs ont ainsi été auditionnés par les membres du Conseil Economique de la Région ; il a été fait écho de leurs expériences à côté de bien d'autres dans le rapport consacré aux espaces publics. Voir Le Bechec C., Barbier P. (2016), *Bienvenue dans les espaces publics en Bretagne*,

animations visibles dans les lieux ouverts, polarisant des flux constants de passants attirés au quotidien par des services, des commerces ou des événements incitatifs aux rencontres en dehors du bocal de l'immeuble.

Diversifier les catégories de la population. Accroître la vie urbaine engageait les acteurs de la programmation à une densification des logements tout en préservant les espaces verts et en réduisant l'omniprésence des parkings. D'où le parti pris d'en investir pour accueillir une part des 1 300 logements retenu comme jauge opérationnelle pour la Zac est⁵. En vue de rééquilibrer son peuplement, la programmation a émis l'idée d'accueillir des opérations immobilières en accession libre et aidée. Elle comptait non seulement sur les demeurants au quartier, mais aussi sur les passants pour faire vivre les espaces publics, échapper à l'entre soi et donner une couleur urbaine à la vie locale. Cela se concrétise par le souci d'accueillir des marchés culinaires, vestimentaires d'exception -les attentes des populations exotiques sont nombreuses et exprimées, et aussi d'offrir sur le quartier des formations notamment sanitaires pour y accueillir des étudiants.

Au-delà des intentions et à ce stade, quel pronostic peut-on porter sur le projet urbain en l'établissant à partir de la question du logement ? Tel est dorénavant le sens du propos.

Qualifier et rééquilibrer les parcs logement

Le contexte d'ensemble du marché

Régulières, les publications de la chambre des notaires d'Ille-et-Vilaine permettent de dresser un tableau comparatif assez cohérent entre le prix au m² du parc existant sur les grands ensembles de la périphérie rennaise. Il a aussi l'avantage de pointer le cœur du problème.

Années/ Ensembles urbains	Blosne	Bréquigny	Poterie	Villejean	Maurepas Patton
2014	1450	1690	2250	1790	2120
2016	1490	1520	2030	1760	2220
2018	1440	1540	2160	2010	2310

Région Bretagne, CESER, 280 p.

⁵ Il a été arrêté de mettre en place deux Zac au Blosne : Zac est (DM de février 2014) et après 2020, une Zac Ouest.

Ces données sont à situer dans un marché breton qui s'envole en 2017 (croissance des ventes entre 11 et 15 %, un prix moyen du m² à Rennes de 3046 €, des pics à plus de 5 000 € une hausse de 4,4 % en 1 an). Ce qui veut dire qu'un propriétaire de logement au Blosne doit vendre 2,1 m² voire jusqu'à 3 parfois, pour prétendre acheter 1m² à Rennes. Relégué en une dernière position sans aucun frémissement de reprise, le quartier constitue un site d'investissement peu encourageant pour relever les challenges évoqués.

Pour compléter cette toile de fond de la transformation engagée du Blosne, ajoutons le parti urbanistique de « ville sédimentaire » cher à A. Grumbach l'urbaniste ; il propose d'ajouter une nouvelle couche de patrimoine construit : 10 000 m² de locaux tertiaires, 15 000 m² d'équipements publics et associatifs et 1300 logements. Focalisons-nous désormais sur les patrimoines bâtis occupés en l'état depuis 1977, réputés vieillissants pour discerner les enjeux singuliers qui les traversent.

Les trois patrimoines

Le patrimoine social domine sur la ZAC (73 %). Il est géré pour l'essentiel par les trois grands bailleurs locaux : Archipel Habitat, Néotoa et Espacil. Tout le monde s'accorde à reconnaître qu'il a été fort bien entretenu. Les propriétaires ont mis en place des bureaux décentralisés, des équipes de proximité, des gardiens d'immeubles attentifs aux demandes des habitants ; ces mêmes responsables ont veillé à la rénovation des entrées et des halls, à l'isolation thermique extérieure, à la requalification des espaces environnants (jeux, salles et services en bas de tour...) Un point d'amélioration reste en suspens : l'isolation acoustique. Est-ce la cause des refus nombreux des demandeurs de logements de s'y installer ? Ce fait constitue en tout cas un indice fort de désaffection qui nourrit l'image négative du Blosne. L'application du loyer unique à partir de septembre 2018 fera-t-elle disparaître les effets de site ou les accroîtra-t-elle ?

Le patrimoine des co propriétés mute ; les propriétaires âgés ou/et peu argentés tiennent leurs biens aux limites de sortie du marché ; cela pour plusieurs raisons :

Les co propriétés dégradées n'ont pas investi pour adapter leurs prestations aux normes actuelles. Elles apparaissent vieillottes en regard des parcs des bailleurs sociaux ; s'il n'y a pas concurrence avec ceux-ci, il n'en sera pas de même avec le bâti neuf en instance qui ringardisera le parc ancien.

Leur réhabilitation s'avère donc cruciale. Mais, le mode de gouvernance de celles-ci constitue un frein. Comment faire voter des travaux à une assemblée générale de co propriétaires où certains peinent à payer leurs charges loca-

La programmation urbaine propose un triptyque d'actions : polariser la vie urbaine au Blosne, intensifier la vie de quartier, diversifier les catégories de la population.

tives ? Comment trouver une majorité décidée à investir dans des améliorations de l'immeuble quand beaucoup sont âgés et se préoccupent de fins de vie dans d'autres cadres ? Une première opération -Gacet-Tage-Amsterdam a été réalisée au bout de sept ans de démarches et de combats, assistée d'experts de la coopérative constructrice. Les responsables rennais se sont progressivement mobilisés pour soutenir les démarches. Eco Travaux, émanation de la Société « Territoires et Développement » propose ainsi conseils et appuis pour les montages de dossiers. Trois d'entre eux portés par des co propriétés du Blosne sont en cours de finalisation et pourraient ainsi trouver les appuis financiers nécessaires dans les années à venir. Pour autant, plusieurs co propriétés restent en marge et voient parfois leurs patrimoines bradés – des T3 sont cédés à moins de 1 000 euros le m² !

A l'existant⁶, le bâti neuf devrait donc ajouter 1 300 logements. En accroissant le parc d'un quart, il pèsera de manière significative⁷ sur secteur. Les premiers projets immobiliers sortent de terre. Deux promoteurs ont mis leurs produits sur le marché : la Coopérative l'Habitation familiale près du centre culturel Triangle et Réalités Bretagne aux Hautes Ourmes.

Réalisations : 1 Sinopia 33 logements, 2 Babia Gora, 720 m² de cellules d'activité, 43 logements dont 23 appartements en accession libre, 20 en accession à prix maîtrisé (dispositif d'accession à la propriété aux ménages à revenus modestes).

22 ventes soit 51 % du stock ; « écoulement régulier mais pas fulgurant ».

Livraisons 1 fin 2020 et 2 fin 2019.

Prix moyen du m² du logement neuf entre 2 322 et 2 340 €.

« Le nom de l'opération, située sur l'avenue de Pologne-Babia Gora vient de l'un des plus hauts sommets de ce parc du sud de ce pays ; « le nom de la résidence fait écho au multiculturalisme du quartier du Blosne et reflète l'esprit du projet : habiter un parc. En effet, la résidence est située

6 Il représente entre 2475 et 3725 (si on inclut le secteur Landrel, impacté sur sa rive sud).

7 Selon l'inclusion ou non du Landrel dans le périmètre ZAC, avec : 27,8%, sans : 34,4 %.

à proximité immédiate du parc des Hautes Ourmes et le quartier du Blosne détient assurément un patrimoine végétal important» nous explique la société. Sans doute, ceci est propre à favoriser le coup de cœur et bénéficier d'un effet d'aubaine avec des conditions financières sans égal sur la ville de Rennes. Rassurante la vitesse d'écoulement sur le marché, qualifiée de « très satisfaisante » par Réalités témoigne, par-delà des stigmates, de la capacité de déclencher du désir et du rêve. Mais...

Des doutes demeurent

On reste surpris par le mode de promotion du logement et l'absence de véritable innovation. Le sage emballage architectural moins stéréotypé que l'existant suffira-t-il à toucher le cœur de cible : les jeunes parents de classes moyennes ou en ascension sociale ? D'abord, ce marché du patrimoine neuf reste sur des bases classiques, celles où les propositions s'élaborent dans le face à face exclusif des maîtrises d'ouvrage et d'œuvre. Où sont les habitats groupés, coopératifs, autogérés stimulants des voisinages apaisés ? Leur implication devra-t-elle se cantonner à la demande de plus d'isolation, de séparation, casemates rendant supportables la proximité des autres ou confortant méfiances et tensions ? Et si les services sanitaire et scolaire devenaient prioritaires alors les offres rateraient leurs effets. Grâce à des pédagogues de qualité, des nouveautés comme le développement de classes musicales sur le quartier, verra-t-on quand même s'établir les profils aisés espérés ?

Pouvoir d'élire, pouvoir d'agir

Comment le marché immobilier peut se développer pour signer la réussite du projet urbain du Blosne ? Comment les désirs d'acheter chez les demandeurs peuvent juguler ou non leurs craintes ? Tentons d'étayer ces délibérations.

L'achat est un acte porté par le souci de régler l'établissement (utilité) et/ou de progresser dans une accumulation financière primitive ; utilisateur et investisseur, s'ils peuvent postuler au même produit, spéculent différemment sur son avenir. Le fait que le logement puisse devenir un actif⁸, voire un objet de collection est essentiel pour le second quand le premier se préoccupe davantage de son utilité (standard).

8 Sur ces catégories, voir Boltanski L ; Esquerre A ; (2017), *Enrichissement. Une critique de la marchandise*, Paris, Gallimard. On note dans cet esprit que l'opération Hautes Ourmes due à l'architecte G. Maillols, classée patrimoine municipal rentre dans la catégorie marchandise de collection.

La mobilisation générale du quartier devrait être favorisée par cette perspective pour chacun d'avoir prise sur son environnement pour le rendre viable, vivable, durable ; épanouissement propre à tonifier le patrimoine humain du quartier et donner envie de le rejoindre.

Les équipements de proximité et la sécurité complètent le confort du quotidien pour l'utilisateur ; l'accessibilité aux activités quotidiennes (travail, scolarité, loisirs) comme aux services marchands et sanitaires s'avère incontournable. Le Blosne engagé dans le redéploiement postal et commercial, l'édification du conservatoire de musique soutiendra-t-il les désirs d'achat ? Quels effets aura la disparition soudaine de 1500 emplois de proximité liée à la fin de l'Hôpital sud sur les envies d'investir au Blosne ?

Une dynamique où les résidents ont prise sur leur avenir. L'alliance avec les habitants cultivée comme ressource pour dynamiser le projet urbain a succédé une polémique sur leur place dans la cité. Attisée par l'affrontement entre le dogme républicain de la stricte délimitation des sphères politique et sociale, celle-ci reconduit la subordination, l'atomisation des habitants et révèle la futilité de la participation.

Bref, la mobilisation générale du quartier devrait être favorisée par cette perspective pour chacun d'avoir prise sur son environnement pour le rendre viable, vivable, durable ; épanouissement propre à tonifier le patrimoine humain du quartier et donner envie de le rejoindre. L'entrave à cette dynamique peut être ainsi caricaturée : le principe de réalité responsable est affecté à la technique et à l'économie maîtrisées par les opérateurs municipaux, quand celui du plaisir ou d'agitation, figure obligée, échoirait à la sphère habitante. Or, le renouvellement urbain ne saurait être réussi sans l'appui des habitants. Nullement empêcheurs de réaliser en rond, ils peuvent être à l'inverse des garants de valorisation ou de déqualification, par les utilisations, les usages, les récits, les appropriations et protections qu'ils développeront ou non du cadre renouvelé. Le marché - tonique ou déprimé, n'est-il pas au fond le tiers produit de ces rapports ?

BIBLIOGRAPHIE

SAUVAGE A., Le logement à l'épreuve de l'ethnique, In Bekkar R ; (2005), Ethnicité et lien social. Politiques publiques et stratégies résidentielles, L'Harmattan.

MERCIER JP, Laplanche A., Prévention de l'insécurité dans l'habitat. Etude sur le quartier du « Blosne est » à Rennes, CETE de l'Ouest, 1989

LE BECHEC C., BARBIER P. (2016), Bienvenue dans les espaces publics en Bretagne, Région Bretagne, CESER, 280 p.

BOLTANSKI L ; ESQUERRE A ; (2017), Enrichissement. Une critique de la marchandise, Paris, Gallimard.