



**Norbert Métairie**, maire de Lorient, président de la communauté d'agglomération du Pays de Lorient

## « Des ambitions pour la vie quotidienne »

**Trois ans après la signature de la convention ANRU pour le quartier de Kervénanec, quelles sont les satisfactions et les limites du partenariat ?**

Les satisfactions sont de plusieurs ordres, mais en premier lieu budgétaire. Initialement engagés sur un projet de 56 millions d'euros dans le cadre d'une ORU, nous avons pu, grâce à la signature de la convention ANRU, donner plus de force à notre projet en contractualisant un budget d'environ 90 millions d'euros. Assuré d'un financement pérenne pour la période donnée, il a gagné en ambition et en pertinence.

Par ailleurs, le dispositif ANRU a été l'élément mobilisateur pour le Conseil régional, le Conseil général et Cap l'Orient, la com-

munauté d'agglomération du Pays de Lorient. Enfin, le principe d'un guichet unique est bon, sous réserve qu'il fonctionne bien. Car le système d'instruction des dossiers de financement implique souvent une difficulté d'information. Il faut aller la chercher et les relais locaux ne détiennent pas toujours les réponses attendues.

L'évolutivité du règlement de l'ANRU et de « ses règles du jeu » est également un facteur de complexification. Les dossiers qui sortent aujourd'hui doivent être conformes à des règles qui n'existaient pas au moment de la signature. Je souhaite que l'ensemble de ces contraintes ne menace pas la bonne marche du partenariat et soit utile à tous, en particulier aux habitants. Il ne faudrait pas qu'elles pèsent sur le projet lui-même au risque d'en limiter l'impact. L'ANRU doit s'imposer des modes de fonctionnement analogues à ceux auxquels se plient ses partenaires.

**Votre PLU a été approuvé en 2005, un an après la signature de votre convention ANRU. Quels sont les liens entre les deux approches ?**

Dans le cadre de la loi Solidarité et Renouveau Urbain qui définit l'esprit et le contenu des nouveaux documents d'urbanisme et, en particulier, des PLU, la prise en compte des projets de rénovation urbaine est obligatoirement intégrée à l'échelle de l'urbanisme de la ville.

Sur le projet ORU de Kervénanec, cette démarche est significative sous de multiples aspects. Plusieurs programmes immobiliers composant le PRU, il a fallu identifier et prévoir au sein du document d'urbanisme des emprises foncières capables d'accueillir les reconstructions hors site des logements démolis. Par ailleurs, le projet concède une grande part de son programme au traitement de l'espace public et à la création de liens entre le quartier de

Kervénanec et les quartiers avoisinants. Elle s'opère grâce à la mise en place de transports en commun, de pistes cyclables, de voies piétonnes, d'espaces verts... Ces éléments sont des réponses aux grands principes énoncés dans le PLU en termes de transports, de protection de l'environnement, d'amélioration du cadre de vie... Enfin, le projet de rénovation urbaine apporte des déclinaisons opérationnelles du PLU dans la volonté d'une mixité fonctionnelle avec la venue d'activités économiques (maison de services au public, salle de spectacles, immobilier de bureaux) au cœur d'un quartier longtemps dévolu à la seule fonction résidentielle.

**Les villes de l'Ouest bénéficient d'une forte attractivité. Le renouveau de certains quartiers peut-il être moteur dans l'accueil de nouveaux habitants ?**

L'attractivité d'une ville peut se

concevoir au travers de projets de rénovation urbaine mais ceux-ci doivent être accompagnés d'une mixité de fonctions pour favoriser l'emploi, l'insertion professionnelle et sociale et la qualité de vie. Une ville n'est attractive que si elle mise sur des politiques ambitieuses dans tous les domaines importants de la vie quotidienne : l'accès à l'emploi, au logement, à la santé, aux sports et à la culture... À Lorient, nous avons fait le choix du développement durable et solidaire pour faire de notre commune un territoire dynamique et accueillant pour les entreprises et une ville attentive aux besoins de toutes les générations. C'est avant tout cela qui constitue la qualité de vie et peut attirer de nouveaux habitants.

**Monique Pirotais**, ancienne maire adjointe à l'urbanisme, Ville d'Angers

## « La revue de projet : un moment d'échange précieux »



**Le PRU d'Angers opère sur cinq quartiers. Quelles sont les points communs et les spécificités d'action au sein de ces différents territoires ?**

S'ils ont chacun leurs spécificités, les cinq secteurs ont en commun de cumuler des difficultés sur les plans économique, social et environnemental. Ils répondent donc aux objectifs de renouvellement des territoires, en termes de qualité du bâti et des logements, d'aménagement des espaces publics, de desserte améliorée et de présence d'équipements de proximité.

Le PRU a pour objet, dans chacun de ces quartiers, de stopper les tendances avérées de désintégration sociale et de promouvoir les dynamiques de développement économique et social. Favoriser l'implication des habitants mais aussi réhabiliter l'environnement urbain et par là, l'image des cinq quartiers constitue une étape indispensable du PRU.

L'essentiel de notre action concerne les quartiers Belle-Beille, Grand-Pigeon et Roseraie. Ils font tous trois l'objet d'opérations de démolition-reconstruction, de réhabilitation, d'aménagement des espaces et d'implantation d'équipement publics.

**La ville d'Angers a instauré dès les phases initiales du projet une logique de « compte rendu ». Comment celle-ci s'organise-t-elle ?**

Cette méthode fonctionne grâce à un partenariat ren-

forcé entre les différentes instances stratégiques qui pilotent les opérations. Le comité institutionnel, les comités de pilotage « quartiers » animés par le maire et les élus en charge de la rénovation urbaine ainsi que les comités techniques travaillent de concert pour mener semestriellement une véritable revue de projet en coordination avec les équipes d'insertion par l'emploi. La Ville, la DDE et les bailleurs font régulièrement le point sur les aspects techniques du projet. Des « reportings » mensuels ou bi-mensuels sont organisés avec chaque opérateur et des contrôles d'avancement sont effectués par les personnes en charge de l'OPCU.

**Quels enseignements se dégagent de la revue de projet de janvier dernier ?**

Cette rencontre a permis au chargé de mission de constater sur le terrain et à travers les échanges avec les acteurs, le degré d'avancement du projet. La convention initiale, signée en 2004, a été honorée aux trois quart et l'avenant Roseraie, signé en 2007, est bien engagé. Plus de la moitié des crédits ANRU contractualisés ont été mobilisés.

Angers sollicite un avenant lourd de redéploiement en 2008 et une discussion s'est engagée sur l'utilisation des PLUS CD au regard du relogement. L'insertion par l'emploi obtient de bons résultats. Le relogement s'effectue dans de bonnes conditions grâce à un accompagnement scrupuleux. Globalement, le projet angevin, très avancé, satisfait largement aux exigences de l'ANRU. Le délégué local de l'ANRU n'en a pas été surpris étant donné le suivi régulier du projet par les services de l'Etat. La revue de projet est, en effet, un moment d'échange très précieux entre les partenaires et les acteurs, indispensable à la bonne conduite de l'opération.

### Le projet

- Le programme de rénovation urbaine de la ville d'Angers concerne cinq quartiers : Belle-Beille, Grand-Pigeon, Roseraie, Monplaisir et Verneau.
- 40 % de la population angevine est concernée par le programme qui prévoit plus de 200 déclinaisons opérationnelles.
- 892 logements seront déconstruits et autant seront reconstruits. 3 871 logements profiteront d'une réhabilitation et près de 3200 seront résidentialisés.



**Christian Gobin**, directeur de projet  
**Laurence Hirbec**, chef de projet, Ville d'Angers

## Une organisation à la hauteur d'un projet complexe

**Quel est l'intérêt du protocole d'accord pour le relogement par tous les bailleurs ?**

Angers Habitat est le principal bailleur concerné par les 980 logements à démolir sur les cinq quartiers concernés. Un dispositif particulier et lourd de relogement a été mis en place par l'OPH en parallèle des chartes de relogement signées et d'un accompagnement social spécifique. La Ville d'Angers a souhaité soutenir l'OPH en mettant à contribution les autres bailleurs afin de mutualiser le dispositif. En avril 2005, la Ville a été à l'initiative d'un protocole d'accord avec l'ensemble des bailleurs sociaux, signataires de la convention ANRU. Ce protocole met au point les objectifs quantitatifs à atteindre par chacun. Ils ont été fixés en prenant en compte ceux du CIL (Comité interprofessionnel du logement), et le niveau d'effort de reconstruction déployé par chacun dans le cadre de la reconstitution de l'offre (principe « du 1 pour 1 »). Ce protocole a généré une méthodologie de travail commune et une mise en réseau des bailleurs.

**Pourquoi avez-vous choisi de confier à la SARA (Société d'aménagement de la région d'Angers) l'aménagement du quartier de la Roseraie ?**

Pour les trois principaux quartiers, la Ville d'Angers a souhaité externaliser la maîtrise d'ouvrage des travaux, en gardant le souci des impératifs de compétences, de savoir-faire et de réactivité. La Ville ne dispose pas de moyens suffisants en régie pour faire face à une telle ampleur de projet qui relève de procédures d'aménagement.

Ainsi, le mandataire, la SARA, agit au nom et pour le compte de la Ville d'Angers dans le cadre de conventions publiques d'aménagement en procédure de ZAC sur les deux quartiers de Belle-Beille et Grand-Pigeon, et d'un contrat de concession pour le quartier de la Roseraie qui a fait l'objet d'un avenant demandé par l'ANRU.

En tant qu'opérateur, la SARA, outil de mobilisation de l'investissement public et privé, est appelée à mettre en œuvre tout ou partie du programme d'aménagement retenu par la collectivité. Elle en définit les conditions de mise en œuvre. Pour cela, elle dispose d'une équipe opérationnelle étoffée et s'appuie sur des cabinets spécialisés notamment d'architectes - urbanistes et sollicite des missions extérieures d'expertises (géomètre, ingénieur, sondage, gestion foncière) en tant que de besoin. Elle met en œuvre des prestations techniques sur la base de cahiers des charges élaborés en collaboration avec les services techniques municipaux, futurs gestionnaires des espaces, de manière à assurer la durabilité des ouvrages construits. Enfin, elle assure la programmation financière des opérations d'aménagement.

**Vous avez fait appel à un OPC dans la conduite du projet ? Quelles sont ses missions ?**

Le recours à l'OPC s'explique au regard de la complexité du projet : cinq quartiers en projet dont trois importants, avec recours aux ZAC et à l'aménageur, une contrainte très forte de délai (financement limité



dans le temps, reporting mensuel à l'Etat), un nombre très important de participants au projet, des procédures administratives complexes, de nombreuses opérations « à tiroirs », devant s'enchaîner dans un ordre précis, des interfaces complexes avec des projets annexes hors cadre ANRU, un choix délibéré de la ville de privilégier au maximum la concertation.

La Ville d'Angers a décidé, après appel d'offres, de s'adjoindre les compétences de la société IM Projet, spécialisée en management de projet, pour l'assister dans la mise en place d'outils et de méthodes de gestion des délais.

Les enjeux de cette mission d'assistance à la direction de projet sont, d'une part, de conduire, de manière cohérente et coordonnée, l'ensemble des procédures et des actions à mener par l'ensemble des intervenants. D'autre part, l'OPC doit créer les conditions de la maîtrise temporelle du projet ANRU à travers la planification des opérations, la coordination des maîtrises d'ouvrages, le reporting et les systèmes d'alerte.

**Yvon Luby**, ancien maire d'Allonnes

## Allonnes, entre rénovation et archéologie



**Les quartiers de Chaoué et Perrières sont en rénovation urbaine. Comment jugez-vous, avec le recul, les dispositifs qui se sont succédés ? Quel regard portez-vous sur l'apport de l'Anru ?**

La ville d'Allonnes a, en effet, participé à tous les dispositifs successifs : HVS (Habitat et vie sociale), DSQ (Développement social des quartiers), DSU (Développement social urbain), contrat de ville, ORU, PRU organisé avec l'ANRU. Le DSQ a permis de préparer les réhabilitations des bâtiments concernant plus de 2 000 logements et les espaces urbains mis en œuvre dans le cadre du DSU et du contrat de ville. Ces changements sont très positifs. L'action de l'ANRU est parfois contraignante mais elle donne des moyens importants pour les

projets urbains et d'équipements pour les cinq ou six ans à venir. Il a fallu batailler pour que les démolitions ne soient plus systématiques, ce qui est acquis et contractualisé dans le PRU.

**Seuls dix nouveaux logements non sociaux seront construits sur les 228 reconstructions.**

**Est-ce suffisant pour répondre aux enjeux de mixité sociale ?**

Ces dix logements font partie des engagements dans le cadre du PRU. Il faut cependant leur ajouter une opération de la Foncière Logement de 30 appartements locatifs privés au cœur de Chaoué. D'autres logements en accession ou en locatif privé sont prévus et déjà en cours. La ZAC de la Buissonnière qui regroupe plus de 1 000 logements accueillera également du logement privé.

La construction de logements privés est également prévue hors convention et se répartit entre la Bugerie, le Champ de la Fougère, le boulevard de Vendée. 64 habitations privées doivent, en outre, être construites par Nexity et quatre parcelles ont été confiées à Sofial. Quant à la fameuse mixité sociale, c'est une belle formule

qui a forcément ses limites et qui mériterait un large développement.

**Le projet se compose d'un important volet archéologique. Pouvez-vous nous expliquer en quoi il consiste ?**

Allonnes a la chance de posséder plusieurs sites archéologiques dont un particulièrement important : le temple dédié à Mars Mullo, datant du 2<sup>ème</sup> siècle, fouillé depuis une quarantaine d'années. Ce site est pratiquement dans la ZUP. Les fouilles sont dirigées par le CNRS et organisées par le CAPRA (Centre allonnais de prospections et recherches archéologiques) qui est animé par des archéologues compétents et reconnus.

Dans le cadre du PRU, il est question notamment de poursuivre les fouilles en prévision de leur traitement paysager et de leur ouverture au public, de poursuivre l'inventaire et la cartographie des sites. Il restera à ouvrir un centre de ressources archéologiques comprenant 850 m<sup>2</sup> de salles d'exposition, des ateliers, un hébergement en accompagnement du site. Un centre unique en Pays de Loire.

**Stéphane Honoré**, chargé de mission renouvellement urbain, Ville d'Allonnes

## « Ouvrir Chaoué sur la ville »

**228 logements vont être détruits. Comment sont choisis les immeubles voués à disparaître ?**

Les immeubles qui vont être démolis ont été choisis selon deux critères principaux : des critères techniques faisant état de la vétusté des bâtiments et des critères urbanistiques. Les immeubles démolis vont modifier profondément la trame urbaine de la ville et permettre l'aménagement de nouvelles rues. Nous en attendons une plus grande ouverture du quartier de Chaoué sur le reste de la ville.

**Comment les habitants sont-ils intégrés à la démarche de rénovation urbaine ?**

En plus des actions habituelles d'information, un Comité consultatif des habitants a été créé fin 2007. Y figurent un collège de 6 élus, un collège de 6 représentants d'associations de locataires et enfin un collège de 12 habitants représentant l'ensemble des quartiers d'Allonnes. Ce comité a pour vocation d'émettre des avis et propositions sur les différentes opérations prévues dans le projet de rénovation urbaine. De plus, une lettre d'information du PRU paraît tous les trimestres.



### Le projet

- 228 logements sociaux vont être construits, 244 autres réhabilités pour 228 démolitions dont 109 sont actées.
- 10 logements seront réservés à l'accession sociale à la propriété dans le cadre du programme.
- Les opérations prévues dans le PRU se dérouleront jusqu'en 2012.

**Jacques Gouffé**, chef de projet, Ville d'Allonnes

## « Une mixité sociale nouvelle »

**Une des ambitions premières du PRU est de sortir ces quartiers de leur état d'exception.**

**Quelles sont à Allonnes les mesures adoptées dans ce sens ?**

La rénovation urbaine permettra un désenclavement du quartier par la création de voiries nouvelles, une dédensification et une diversification du logement locatif social (par les 228 démolitions et les reconstructions pour une part importante hors du quartier), une mixité sociale nouvelle par des mesures d'accession sociale et la création d'un éco-quartier mis en œuvre par la Foncière Logement.

L'état d'exception est une notion assez subjective qui ne porte pas

seulement sur le bâti. La collectivité intervient sur le bâti, met en place un accompagnement social mais nous sommes assez démunis sur la paupérisation qui accompagne le chômage, la baisse du pouvoir d'achat, les mesures discriminatoires à l'emploi...

**Un nouveau bailleur, Le Mans Habitat, s'implante sur le territoire d'Allonnes. A quelle nécessité cela répond-t-il ?**

Un seul bailleur intervient sur la ville actuellement, l'arrivée du Mans Habitat permettra une diversification profitable à la fois au locataire et à la collectivité.

**Alexandre Chemetoff**, architecte-paysagiste, concepteur de la 1<sup>re</sup> phase de rénovation de Chaoué

## Prendre le chemin de la ville

« À Allonnes, dans le quartier de Chaoué, nous avons conduit simultanément jusqu'en 2005, la démolition de certains corps de bâtiment, la restauration des appartements et des immeubles, la construction de maisons de ville, l'aménagement des espaces publics et des cours-jardins.

La concomitance des projets est essentielle. Il ne s'agit pas de changer d'image, de faire table rase du passé mais, à partir de l'héritage légué par les années de la construction, dessiner une ville en considérant le grand ensemble comme une fondation et non pas un mauvais souvenir dont il faudrait se débarrasser.

Ce que nous avons proposé, c'est une renaissance, celle des immeubles existants, en engageant une restauration fidèle à ce qu'ils avaient été, en corrigeant leurs défauts et en soulignant leurs qualités.

Nous avons aussi pris le parti de construire des maisons en utilisant le même vocabulaire constructif : garde-corps, fenêtres, murs en gabions, que ceux utilisés pour la restauration des immeubles de sorte que les constructions nouvelles ne soient pas un démenti de l'existant mais leur prolongement.

Il importe de souligner que la démolition n'est pas engagée pour ses vertus propres mais

pour ouvrir des rues qui mettent en relation les différentes parties de la ville et dégager des vues vers la forêt toute proche. Les cours-jardins sont d'ailleurs traités comme un prolongement de la forêt.

En réalisant ce projet avec trois maîtres d'ouvrage, la Ville d'Allonnes pour les cours-jardins, la communauté urbaine du Mans pour les espaces publics et Sarthe Habitat pour les démolitions, la restauration des immeubles et la construction des maisons de ville, nous avons appliqué avant la lettre ce qui allait devenir les fondements de la méthode préconisée depuis par l'ANRU. »

# Confronter les points de vues

Pour l'assister dans la conduite d'un nouveau dispositif d'évaluation, Nantes Métropole s'est adjoint la compétence d'un conseil spécialisé, un œil extérieur sur le travail accompli. Entretien avec Laurence Dini, Gérau Conseil



**Isabelle Lefèbre**, directrice adjointe renouvellement urbain et solidarité, chargée du GPV Malakoff / Pré Gauchet

## L'heure du premier bilan



**Nantes Métropole mène sur un secteur très resserré plusieurs opérations de rénovation urbaine : Malakoff, Pré Gauchet et le pôle d'affaire d'Euronantes. Comment s'articulent-elles en termes d'organisation de projet ?**

L'enjeu majeur du projet est de relier Malakoff au centre ville de Nantes par l'intermédiaire du nouveau Pré Gauchet et ne faire plus qu'un seul quartier en provoquant la mixité par les programmes et en réalisant des axes de liaison. La communauté urbaine assure la maîtrise d'ouvrage du projet urbain global et pilote une partie des espaces publics. Nous avons délégué à la SEM Nantes Aménagement la réalisation de la ZAC du Pré Gauchet qui constitue un des trois secteurs d'Euronantes. Un maître d'œuvre unique, l'atelier Ruelle, intervient sur l'ensemble du pro-

jet et nous avons organisé un groupe de travail hebdomadaire qui rassemble le maître d'ouvrage, le maître d'œuvre et l'aménageur.

**Nantes Métropole est l'une des premières collectivités à avoir réalisé un « point d'étape », procédure récemment mise en place par l'ANRU. Quel est l'intérêt de cette démarche pour les prochaines étapes du projet ?**

L'objectif est d'apprécier l'avancement du projet et la tendance générale d'évolution du quartier au regard des fondamentaux du programme de rénovation urbaine, à savoir : l'intégration du quartier dans la ville ou l'agglomération, la prise en compte du développement durable sous tous ses aspects, la cohérence des actions de rénovation urbaine et celles de cohésion sociale, la diversification de l'habitat sur les quartiers, le désenclavement... Ce point d'étape doit être utilisé comme levier de sensibilisation pour renforcer les objectifs du programme et servir de base de réflexion aux adaptations éventuelles du programme de rénovation urbaine. Le quartier Malakoff à Nantes a servi de site expérimental pour cette démarche à l'instar d'Epinal et Saint Etienne.

### En quoi consiste le point d'étape ?

Le point d'étape doit permettre d'apprécier les premiers impacts du projet de rénovation urbaine. Deux années seulement après la signature de la convention, l'exercice est difficile, compte tenu du faible nombre de réalisations effectives. Il consiste donc plutôt à apprécier si les conditions de mise en œuvre du projet sont réunies, si ce dernier a trouvé une bonne dynamique, si les objectifs sont tenus ou encore si le rythme d'avancement est conforme aux prévisions.

À la différence de la revue de projet sur lequel il s'appuie et qui « passe en revue » les engagements de la convention, le point d'étape prend un peu de hauteur. Il évalue aussi la pertinence des actions engagées au regard des enjeux sociaux, de l'intégration urbaine dans le territoire et du développement durable. C'est

l'occasion d'une mise en perspective dans le contexte local, qui dépasse l'analyse opérationnelle par opération.

### Quelle méthodologie avez-vous pu proposer ?

Le point d'étape est conçu par l'ANRU comme un moment relativement court : trois mois pour prendre connaissance du projet, des principaux acteurs et rendre un rapport. Les deux sources principales d'information sont les documents et les dires d'acteurs. Le consultant du point d'étape possède donc nécessairement un regard partiel, mais les confrontations des points de vue d'acteurs sont aussi très révélatrices de la qualité du processus du projet.

Notre approche consiste tout d'abord à situer le projet dans son contexte local : antériorité du projet, qualité du partenariat, inscription dans une logique de territoire élargi, tous nécessaires à la

mise en perspective. Puis, il s'agit de repérer les principaux traits distinctifs, atouts et contraintes, de ce projet, par rapport à d'autres, pour ensuite apprécier son état d'avancement et sa dynamique globale ; enfin, à repérer les points de faiblesse, les manques, qui donnent lieu à des recommandations.

### Que peut apporter un regard extérieur aux acteurs locaux lors du point d'étape ?

Le point d'étape ne leur apprend rien de factuel, mais ce regard extérieur, qui peut être d'ailleurs désagréable, permet d'insister sur des dimensions qui seraient insuffisamment abordées, de proposer des ajustements ou réorientations, de pointer des manques importants si nécessaire, et enfin, de vérifier ou de justifier des constats ou interrogations qui peuvent se poser localement de manière plus ou moins implicite.



### Le projet

- La deuxième phase du projet de rénovation du quartier Malakoff va comprendre le développement du quartier Euronantes-gare associant logements et activités, pour compter à terme, 1000 logements, dont 250 logements sociaux au minimum et 130 000 m<sup>2</sup> de SHON de bureaux et d'équipements.
- Un espace public central sera réalisé sur une surface d'un hectare au débouché du nouveau pont sur la Loire pour désenclaver le quartier au sud. Il desservira le futur centre commercial, la maison de quartier, des immeubles de services administratifs et sociaux et accueillera une station du futur transport en commun en site propre.

# Entre terre et mer

**Bernard Cazeneuve**, député-maire de Cherbourg-Octeville



**Le contexte économique de l'agglomération cherbourgeoise est fragile. En quoi, selon vous, un projet de rénovation urbaine peut-il être un levier du développement ?**

L'ORU de Cherbourg-Octeville porte sur la démolition-reconstruction de 400 logements HLM et la réalisation de 400 autres logements locatifs auxquels s'ajoute un programme d'accession à la propriété. Mais c'est avant tout un projet global qui prévoit sur un périmètre de 120 ha, la réorganisation des espaces urbains, des voies de circulation et la création de nouveaux équipements publics. Et c'est aussi un volet économique très important avec la création d'un pôle commercial qui étend et structure le centre-

ville. Qualité du logement, des espaces publics, variété des équipements sociaux, sportifs et culturels, renforcement de l'attractivité commerciale, il me semble que tous les ingrédients nécessaires au développement d'une ville sont réunis.

**Vous tentez à travers le projet de rétablir une continuité entre terre et mer. Dans quel but et de quelle manière ?**

Le développement économique en cours de Cherbourg-Octeville est principalement lié à ses activités maritimes. Depuis plusieurs années, nous travaillons pour que la ville se réapproprie ce formidable potentiel économique qu'est la mer. L'ORU est le trait d'union entre la renouveau maritime de la ville et son renouveau urbain. Cela se traduit par des logements orientés vers la mer, par un surcroît d'activités économiques sur les quais, une mise en valeur des espaces portuaires. Il suffit de faire quelques pas en ville pour le voir : l'extension des terre-pleins du port de plaisance, la reconstruction de la piscine, aujourd'hui, celle de l'école de

voile demain, la réorganisation des quais menant à la Cité de la Mer qui elle-même vient de s'étendre. Dans quelques mois, ce sont les logements sociaux de l'Amont-Quentin et le nouveau centre-commercial au bord du bassin du commerce qui sortiront de terre. Chaque nouvelle réalisation vient réaffirmer le lien entre la ville et la mer.

**Cherbourg a donc élaboré un projet particulièrement ambitieux. A quelles difficultés vous attendez-vous à faire face ?**

Les difficultés sont essentiellement techniques. Nous en avons connu lors de la démolition de la première tranche de logements et nous en connaissons probablement d'autres. Mais la Communauté urbaine et son office HLM Presqu'île Habitat ainsi que la ville de Cherbourg-Octeville, qui sont les principaux maîtres d'ouvrages, se sont organisés très en amont de l'opération pour faire face à cela. De sorte que le planning des 70 chantiers en cours et à venir dans le cadre de l'ORU est à ce jour respecté.



## Le projet

- Le quartier des Bassins a fait l'objet de travaux de dévoiement de la voie ferrée de desserte du port, préalables à l'aménagement du secteur.
- 303 logements vont être démolis en 2008 et une centaine de logements sociaux reconstruits, dont 75 sur site. Les réseaux vont également être réhabilités pendant cette phase de travaux.
- Les premiers travaux de la ZAC des Bassins commencent avec la réalisation de ponts au-dessus de la Divette, dont l'un servira de support à la place traversante qui réunira l'hôpital et le bassin en cœur de ville.

## Marion Plaine, chargée de mission renouvellement urbain, Communauté urbaine de Cherbourg

**La communauté urbaine de Cherbourg mène une vaste opération de redynamisation de l'agglomération. Comment le projet de rénovation urbaine s'inscrit-il dans cette opération ?**

Le projet de rénovation urbaine a commencé dès le début des années 2000 par le biais du dispositif ORU. Ce dispositif s'intégrait déjà dans une démarche de dynamisation globale, portée à travers un contrat d'agglomération ambitieux (2002-2006). Le projet s'inscrit dans une logique de revitalisation de quartiers en friches comme le quartier des Bassins, ou écartés du centre-ville (ZUS), afin de renforcer les liens entre les différents morceaux de ville, et d'offrir une dynamique ascendante par un renouveau d'attractivité.

**Une large part de la rénovation urbaine concerne les espaces publics. Comment ont-ils été repensés ?**

Les espaces publics ont fait l'objet d'un travail d'étude poussé, par le biais de marchés de définition multiples, puis de marchés de maîtrise d'œuvre urbaine. L'enjeu majeur de ces espaces publics est leur rôle de lien dans la ville. Ils sont le lieu de la vie citoyenne, des rencontres, du lien urbain et social. Le principe, affirmé dès le début du projet, de travailler sur les liens Est-Ouest, Nord-Sud, terre et

mer, s'est concrétisé à travers la conception des espaces publics. Cela se retrouve dans l'ensemble du projet, notamment par une attention toute particulière portée aux cheminements piétons et aux vues existantes.

**Quels sont les enjeux et les conclusions de l'étude de prospective urbaine menée dans le quartier des Provinces à la demande de l'ANRU depuis la fin 2006 ?**

Cette étude prospective a pour objectif de définir une stratégie à long terme pour l'évolution du quartier, mais également des pistes d'actions à court terme, y compris mobilisables dans le cadre de l'action de droit commun des collectivités et des bailleurs. L'étude se fonde sur une logique de sectorisation, appuyée, d'une part, sur la réalité vécue du quartier notamment la mise en lumière de véritables secteurs d'attractivité positive ou négative, et d'autre part, sur la nécessité d'éviter tout saupoudrage dans les interventions publiques, quel qu'en soit le maître d'ouvrage. Elle aboutit à des propositions en termes de transformation de l'espace public et du bâti (orientations urbaines) à court, moyen et long termes, mais également à des préconisations concernant la gestion sociale et l'accompagnement des habitants.

## Jacqueline Bisson, directrice OPHLM Presqu'île Habitat

**Quels enseignements tirez-vous des premières démarches de relogement ? À quels points particuliers un porteur de projet doit-il, selon vous, veiller ?**

Les enquêtes satisfaction ont révélé le contentement des locataires qui jugent leur relogement satisfaisant pour 90 % d'entre eux. Cependant, nous notons la très faible évolution de la situation économique des familles vivant dans nos quartiers en rénovation urbaine. En tant que bailleur, nous nous engageons à mettre tout en œuvre pour assurer à nos locataires un relogement de qualité. C'est pourquoi il nous semble indispensable, d'une part, de désigner une personne chargée d'accompagner la démarche de relogement. Cet accompagnateur social a la charge de mettre en œuvre et de coordonner les actions nécessaires au bon déroulement de la démarche sur le ter-

rain, avec les locataires et les partenaires habituels. D'autre part, nous profitons de l'opportunité du relogement pour remettre à plat les situations individuelles afin de trouver les bonnes solutions aux problématiques personnelles. Enfin, nous nous devons d'organiser un partenariat formalisé entre les différents acteurs au sein d'un comité technique (travailleurs sociaux, associations, CCAS...) devant concourir à la bonne réalisation du relogement des familles, à la réussite de leur insertion dans leurs nouveaux logements et quartier et au maintien d'un lien social.

**Comment la concertation avec les habitants a-t-elle été engagée dans les différents quartiers concernés par le PRU ?**

La Ville de Cherbourg-Octeville est chargée de la concertation avec les habitants des diffé-



rents quartiers. Un service composé de deux personnes est spécialement dédié à cette tâche. Elle prend la forme de réunions publiques sur des projets de travaux de rénovation d'immeubles et d'espaces extérieurs. Les habitants sont amenés à prendre connaissance des projets et émettent des avis. Par ailleurs, en juin prochain aura lieu la semaine du renouvellement urbain, au cours de laquelle des actions d'information et de concertation seront menées sous forme de diverses manifestations et activités.

**Jean-Marc Vignes**, directeur général  
**Laëtitia Beck**, directrice de l'agence OPAC Calvados  
d'Hérouville Saint-Clair.

## Constituer des îlots résidentiels



**L'intervention sur le parc social est pensée comme une démarche globale. Pouvez-vous nous expliquer le principe des « îlots résidentiels » ?**

**JMV :** Pour permettre un maintien de l'équilibre urbain, l'OPAC du Calvados a mené des opérations structurantes à l'intérieur de ces différents quartiers facilitant la constitution d'îlots résidentiels. À Hérouville Saint-Clair, les opérations de résidentialisation visent à requalifier les espaces collectifs, les parties communes et les abords des immeubles en participant à une clarification des fonctions (voiries, stationnement, espaces verts...) et des statuts des espaces d'usage collectif. Ceci permet de repréciser la limite entre espaces publics et privés facilitant ainsi l'identification des missions des différents interlocuteurs (Ville, OPAC, locataires, concessionnaire...). Les travaux engagés permettront de restructurer les bâtiments existants en leur conférant une nouvelle attracti-

tivité tant au niveau de l'usage que du bâti. Ces opérations, mises en place dans le cadre de l'ANRU, sont étendues à l'ensemble de notre patrimoine, avec comme objectif l'homogénéisation de notre niveau de service auprès de nos clients. Seul le contenu diffère en fonction des caractéristiques des secteurs et des bâtiments.

**L'OPAC du Calvados résidentialise 689 logements dans les quartiers Grand Parc, Belles Portes et Valeuse Est. Qu'attendez-vous de cette évolution aussi bien en termes de cadre de vie que de gestion ?**

**LB :** Cette réorganisation des quartiers en îlots assure l'amélioration de la qualité et du cadre de vie des habitants. Elle permet la mise en œuvre d'une gestion urbaine de proximité, la redéfinition des circulations et des espaces de liaisons entre les quartiers et le centre ville tout en intégrant, dans des ensembles homogènes, les logements existants et les nouveaux programmes de construction. Au titre de la gestion quotidienne, il s'agit d'améliorer la convivialité, de renforcer le lien social et la sécurité et d'assurer un meilleur fonctionnement des espaces partagés par les habitants. La réussite de ces opérations réside dans la capacité à les intégrer dans un projet d'en-

semble de rénovation urbaine conjuguant interventions sur le bâti, aménagements urbains, gestion urbaine de proximité et impliquant le plus en amont possible la participation des habitants.

**Comment se déroule le relogement ? Quels sont les moyens mis en œuvre pour faciliter les parcours résidentiels ?**

**LB :** Une charte d'accompagnement des habitants a été signée en mars 2003 entre la Ville et les bailleurs sociaux. Elle a pour objectif de donner aux différents partenaires une ligne de conduite commune, d'optimiser l'accompagnement des familles, de produire un document de référence pour les habitants. Elle précise aussi les conditions exceptionnelles sur lesquelles les différents partenaires s'engagent en matière de relogement, d'accompagnement et de suivi social. Dans le cadre de cette charte, un dispositif pertinent a été mis en place : réunions collectives d'information, entretiens individualisés, outils de suivi adaptés, supports d'information, réalisation de travaux dans les logements servant au relogement, prise en charge des frais de déménagement et de réouverture des comptes.

**JMV :** À ce jour, 196 familles ont déjà été relogées ; plus de 88 % d'entre elles ont fait le choix de rester sur la commune d'Hérouville Saint-Clair. Une enquête de satisfaction est réalisée auprès de chaque famille deux mois après son déménagement. Les résultats montrent que globalement, sur une période de quatre ans, les relogements se sont bien passés et les familles relogées sont satisfaites voire très satisfaites des possibilités qui leur ont été offertes et des opérations qui ont permis de favoriser leur parcours résidentiel.



### Le projet

- La convention avec l'ANRU a été signée en octobre 2005.
- 50 opérations ont ainsi été contractualisées, pour une enveloppe de 150 millions d'euros.
- Le projet de rénovation urbaine prévoit la démolition de 450 logements et du foyer de jeunes travailleurs, soit 180 logements, et la reconstruction de 850 habitations dont près de 300 sociales.

**Eloi Veyrenc**, chargé de mission développement urbain, responsable GPV-PRU, Ville d'Hérouville Saint-Clair

## « Un centre ville épaissi »



**Le centre ville, quasi exclusivement administratif, souffre d'un manque d'ouverture sur le reste de la ville et ses autres fonctions. Comment le projet urbain va-t-il y remédier ?**

Le centre ville est le dernier des quartiers construits à Hérouville. En dépit de ses qualités architecturales reconnues, la « Citadelle Douce », comme on l'appelle, est structurée de manière introvertie. Le centre ville est aujourd'hui peu fréquenté, avec des commerces sous-représentés par rapport aux équipements publics ou para-publics. Au delà d'une simple problématique logement, Hérouville

a misé, dans son PRU, sur une restructuration urbaine profonde. Aussi, un des axes forts du programme consiste à doter la ville d'un véritable centre, dynamique et diversifié. Pour cela, le centre existant sera ouvert vers l'axe principal de la ville drainé par le tramway. Cette avenue sera, à terme, totalement reconfigurée grâce à des déconstructions, constructions et interventions sur l'espace public. À travers des opérations mixtes logements-bureaux-commerces à l'échelle de l'immeuble, ce centre ville épaissi pourra enfin réconcilier les fonctions urbaines et constituer un véritable levier d'attractivité économique et résidentielle.

**Comment les habitants sont-ils associés au projet ? Des structures de concertation particulières ont-elles été créées à cette occasion ?**

Placer l'habitant au cœur du projet, c'est un objectif fort de la convention. Nous avons mis en place des outils permettant d'associer les habitants de manière adaptée à chaque



étape du projet. Ainsi, durant les phases d'étude, un comité regroupe les résidents et associations d'un secteur concerné avec les bureaux d'études et la Ville pour travailler le fond des projets. Lorsque des travaux sont engagés sur un secteur, un local « Point Info Travaux » est implanté. Ce dispositif permet d'informer les habitants de l'actualité des travaux et de faire remonter les problèmes qu'ils peuvent rencontrer au quotidien. Par ailleurs, les « Maisons des projets », locaux d'accueil destinés à fournir une information continue sur l'ensemble des projets, sont créés. Enfin, des réunions publiques sont organisées au sein des Conseils cadre de vie. Elles permettent de faire, avec les habitants de chaque quartier, un bilan des projets.

#### Trois ans après la signature de la convention quels sont les signes tangibles du changement ? À quelles difficultés vous êtes-vous heurtés ?

D'abord, des signes concrets sont à relever : les premiers commerces et bureaux s'installent sur le nouvel axe commercial, les nouveaux programmes de logements ont accueilli leurs premiers résidents. Les quelques voies et places récemment livrées nous permettent de toucher du doigt « l'Hérouville de demain ». À l'échelle de l'agglomération, la ville change d'image, preuve en est l'attractivité croissante de l'immobilier.

En ce qui concerne les difficultés, étant rentré en fonction récemment, je dois avouer qu'une grosse partie du travail a déjà été réalisée par mes prédécesseurs ; notamment la mise en place progressive de partenariats solides entre les acteurs, qui est toujours une tâche délicate et de longue haleine. Aujourd'hui, le projet est entré en pleine phase opérationnelle avec une montée en puissance du nombre d'opérations en chantier. Les difficultés que doit surmonter le porteur de projet sont donc propres à cette étape : d'une part optimiser l'enchaînement des opérations, en composant avec les contraintes techniques et les appels d'offres infructueux ; d'autre part - les chantiers étant situés en zone habitée - minimiser les nuisances des travaux pour la population.

**Paul Pellé**, chef de projet, Ville de Quimper

## « Reconstruire le cœur du quartier »

**La ville de Quimper a lancé en 2006 la rénovation urbaine de Kermoysan. Quels sont les grands axes du projet ?**

Les objectifs sont ceux du programme national de rénovation urbaine : une transformation profonde et durable du quartier et une plus grande mixité. Pour y répondre, le projet se fonde, d'une part, sur une intervention forte sur le logement avec des démolitions, reconstructions par d'autres formes et d'autres modes d'habitat, réhabilitations et, d'autre part, sur la reconstruction du cœur de quartier autour d'un pôle de services publics et commerciaux renforcés.

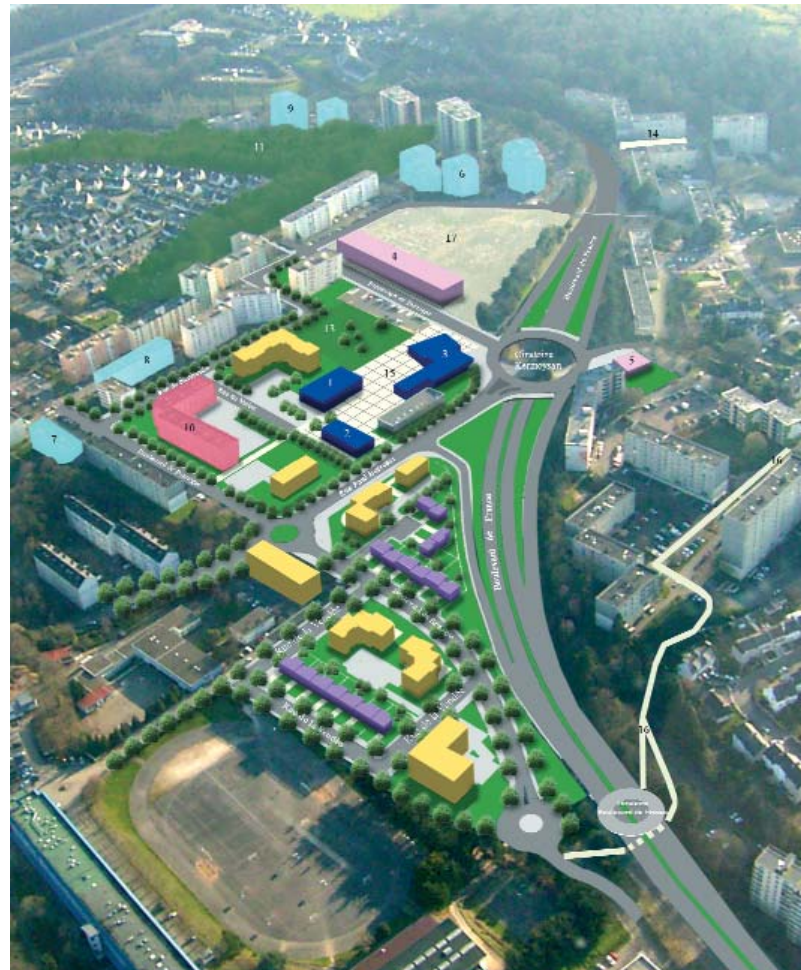
**L'Epereca supervise la requalification du centre commercial. Pourquoi avoir choisi de faire appel à cet établissement public ? Quelles sont les autres mesures prises dans ce domaine ?**

La nécessité d'intervenir fortement sur le centre commercial est évidente. Sa situation est précaire et son maintien en l'état est incompatible avec le projet urbain. Les propriétaires et commerçants constatent leur incapacité à mener la restructuration qui s'impo-

se. C'est pourquoi, l'intervention d'un opérateur public fait aujourd'hui l'unanimité. L'Epereca, dont c'est la mission, a accepté, à la demande de la Ville, de mener l'opération. L'option, privilégiée localement, d'une reconstruction complète, lui paraissait la plus pertinente. Le montage sur lequel nous travaillons actuellement, est un pilotage par l'Epereca et un investissement conjoint Epereca / Caisse des Dépôts.

**Aux côtés des opérations de démolition-reconstruction, vous menez un important travail de requalification de l'espace public et des équipements. Dans quelles perspectives ?**

Les constructions du nouveau centre commercial, d'une crèche-halte garderie, de la Maison pour tous et de sa salle de spectacles ainsi que de la Maison des services publics qui intégrera la nouvelle mairie de quartier, seront regroupées autour d'un espace central entièrement recomposé. Le projet va donc permettre de reconstruire le cœur du quartier autour de services à la population renforcés.



### Le projet

- Le PRU ambitionne de ramener la part du parc locatif de Kermoysan de 71 à 56 % soit la moyenne des autres quartiers de Quimper.
- Pour ce faire, le PRU prévoit des démolitions, des reconstructions de l'offre locative sociale en dehors du quartier, la poursuite de la politique de vente de l'OPAC initiée depuis plus de 15 ans et la construction d'une offre diversifiée.

**Serge Rondier**, directeur général Opac Quimper Cornouaille

## Des logements certifiés

**L'OPAC construit 39 logements sociaux sur le « Terrain Blanc », certifiés « Habitat et Environnement ». Quels engagements recouvre ce label ?**

Pour l'obtention de cette certification, l'OPAC s'est engagée à répondre, dans ses programmes, à six thématiques environnementales. Dès les phases de conception, l'obtention de ce label impose le choix de matériaux de construction durables. Par ailleurs, une importante part du travail consiste à la recherche de solutions innovantes assurant un confort acoustique intérieur et extérieur et la réalisation d'économies d'énergie et d'eau. Au

cours des phases de construction, nous intégrons les principes du développement durable avec la mise en place d'un management environnemental de l'opération. La gestion quotidienne du bâti est également pensée dans ce sens avec l'instauration du tri sélectif.

**Les logements prévus sont de type F2 et F3 en majorité. À partir de quelles informations définissez-vous vos différents programmes immobiliers ?**

Nous définissons nos différents programmes immobiliers à partir de l'examen de la demande de logements, mais aussi en tenant compte des enquêtes qui sont faites pério-

diquement auprès de nos locataires.

Dans le cas particulier de l'opération du « Terrain blanc », nous avons voulu répondre à une demande spécifique correspondant au relogement des personnes âgées de l'opération, qui ont émis le souhait d'habiter à proximité de la galerie commerçante de Kermoysan, centre commercial du quartier, réhabilité par l'Epereca.

**Vous vous trouvez actuellement dans les dernières étapes du relogement. Comment celui-ci a-t-il été organisé à Quimper ?**

Dans le cadre de cette opéra-

tion, l'OPAC, le CCAS (Centre communal d'action sociale) de la ville de Quimper et le Conseil général ont constitué une équipe opérationnelle afin de rencontrer les 270 familles concernées par le relogement et de rechercher avec elles des solutions adaptées et sur mesure. Les entretiens individuels ont permis de recueillir les souhaits de chacun en matière de relogement, de s'assurer de l'adéquation entre les ressources des locataires et leur désir, de trouver des solutions adaptées en partenariat avec les services sociaux pour les familles nécessitant un accompagnement social plus fort.



## Le projet

- Le PRU concerne deux des trois ZUS du territoire de la commune : Croix Saint-Lambert et Balzac-Europe-Ginglin. Elles concentrent près de 10 000 habitants répartis au sein de 4 900 logements.
- La ZUS du Point du Jour n'est pas intégrée à la convention mais fera l'objet d'une démarche de renouvellement urbain dans le cadre des opérations dites « isolées » de l'ANRU.

**Daniel Kahane**, architecte, concepteur du projet

# Un concepteur pédagogue

**Quelles sont les grandes orientations de votre projet de rénovation urbaine de Saint-Brieuc ?**

Les orientations stratégiques du programme de rénovation urbaine ont été définies en concertation avec les partenaires locaux et en développant tous les potentiels urbains et humains des quartiers. Le projet se distingue par une grande ambition en matière de diversification de l'habitat, de répartition du parc locatif social à l'échelle de l'agglomération et de développement durable, par la maîtrise des densités urbaines et la poursuite des actions de maîtrise de la consommation énergétique.

**Le PRU de Saint-Brieuc porte sur plusieurs quartiers en difficulté. Quel est l'intérêt et la difficulté d'une approche multi-sites ?**

Cette démarche multi-sites nous a permis de réfléchir et d'agir sur l'ensemble de la ville et de l'agglomération, d'enrichir chaque projet en développant ses facteurs d'identité, de ne pas stigmatiser un seul

quartier et d'obtenir l'adhésion de toute la population. Bien entendu cette approche est plus complexe, plus lourde et rend la communication plus difficile. Elle comporte aussi le risque de « saupoudrer » les actions sans traiter certains problèmes en profondeur. D'ailleurs, l'ANRU nous a incité à nous recentrer sur deux quartiers.

**Quelle doit être la place du concepteur dans une opération de rénovation urbaine ?**

Le concepteur a essentiellement un rôle pédagogique. Il doit éclairer les décideurs sur les potentialités et les dysfonctionnements des quartiers et les aider à définir des enjeux clairs et ambitieux. Puis, il doit être une force de proposition, tenir fermement les objectifs, tout en restant à l'écoute des nombreux acteurs pour adapter le projet aux innombrables contraintes. Enfin, il doit assister le pouvoir politique en phase opérationnelle pour gérer les évolutions du projet en maintenant sa cohérence générale.

**Christian Vinclair**, directeur départemental de l'Équipement  
**Alain Cornu**, responsable unité renouvellement urbain et cohésion sociale, département des Côtes-d'Armor

# Une suite au Grenelle de l'environnement

**Le PRU de Saint-Brieuc innove par l'utilisation de biogaz pour chauffer l'eau de la piscine de la Plaine de Balzac et par la signature d'une charte développement durable. Qu'attend aujourd'hui l'État des porteurs en matière de développement durable ?**

La nouvelle piscine sera un modèle pour ses performances en économie d'énergie (une des premières à prétendre à la certification haute qualité environnementale) en étant entièrement chauffée par le biogaz produit par la station d'épuration. Elle complète l'action en matière de logement social, action qui regroupe les partenaires financeurs pour aboutir à la construction de logements

sociaux consommant au maximum 55 kw/m<sup>2</sup>/an. L'objectif de l'État est qu'à terme de deux à trois ans l'ensemble des logements sociaux construits soient « basse consommation », en PRU et hors PRU. Pour cela l'ANRU doit mettre en place une politique complémentaire, suite au Grenelle de l'environnement.

**Les collectivités et les bailleurs acceptent-ils facilement ces nouveaux impératifs ?**

**Ont-ils les moyens humains et financiers d'y répondre ?**

Les maîtres d'ouvrage sont de plus en plus volontaristes, se dotent de moyens et mettent en place des politiques développement durable. Par contre, il faut faire en sorte que l'ensem-

« L'ANRU doit mettre en place une politique complémentaire en matière de développement durable »

ble de la chaîne puisse y répondre : maîtres d'œuvre, entreprises de BTP, fournisseurs industriels de ces entreprises... mais aussi l'éducation des locataires et usagers pour une utilisation optimum des équipements économes en énergie.

**Olivier Leva**, responsable de la gestion locative de Cabri-Habitat

# Des reconstructions diversifiées



**Une charte de relogement a été signée en juillet 2007.**

**Quels dispositifs avez-vous mis en place afin de faciliter les relogements de vos locataires ?**

Cabri-Habitat s'est organisé de manière à permettre qu'un accompagnement personnalisé puisse se mettre en place. La communication autour de la notion « d'un interlocuteur privilégié », disponible à chaque

étape de la phase opérationnelle (enquête, ciblage du logement), a permis de prévenir l'inquiétude légitime des familles. Ce contact de proximité est un atout majeur.

Par ailleurs, l'ensemble des rotations du parc est mobilisé pour offrir aux familles relogées la solution la plus adéquate à leurs attentes. Les mutations, orchestrées dans le cadre de l'ANRU, sont considérées comme prioritaires tant par l'ensemble du personnel de l'office que par la commission d'attribution des logements sociaux. Enfin, des dispositions incitatives permettent de s'affranchir partiellement de la contrainte liée au déménagement : prise en charge de certains coûts (déménagement, transfert compteur EDF, transfert des lignes téléphoniques, suivi du courrier, transfert du dépôt de garantie).

**La totalité des nouvelles constructions est destinée à de l'habitat social. Comment comptez-vous répondre aux enjeux de mixité ?**

Nous comptons y répondre grâce à une approche diversifiée dans l'offre de reconstruction, tant sur le plan des natures de logements (individuels, collectifs, semi-collectifs) que sur l'aspect des typologies offertes.

Une politique d'attribution partagée veillera également à une juste répartition entre la part prise par les mutations dans le cadre de l'ANRU, les mutations « classiques » et les primo-demandeurs. Par ailleurs, l'ensemble des quartiers de la ville et d'une partie de l'agglomération sont concernés, assurant une répartition spatiale de l'offre.