

La mixité fonctionnelle dans les quartiers en rénovation urbaine



INSTITUT
D'AMÉNAGEMENT
ET D'URBANISME

ÎLE-DE-FRANCE

Tome 2

Fiches sur la mixité fonctionnelle dans les dix sites



Comité
d'Évaluation
et de Suivi

Contrat réalisé par l'IAU îdf pour le CES ANRU

La mixité fonctionnelle dans les quartiers en rénovation urbaine

Tome 2 : Fiches sur la mixité fonctionnelle dans les
10 sites

Octobre 2009

IAU île-de-France

15, rue Falguière 75740 Paris cedex 15
Tél. : 01 77 49 77 49 - Fax : 01 77 49 79 08
<http://www.iau-idf.fr>

Directeur général: François Dugeny

Département : Démographie, habitat, équipements et gestion locale, *Christine Corbillé, directrice de département*

Étude réalisée par *Brigitte Guigou (chef de projet, DDHEGL), Carole Delaporte (DEDL), Catherine Mangeney (DDHEGL) et Martin Hervouët (DDHEGL)*

Cartographie réalisée par *Pascale Guery (DEDL)*

Maquettage réalisée par *Isabelle Zugetta (DDHEGL)*

N° d'ordonnancement : 10.09.05

Crédits photos de couverture : B. Guigou – IAU îdf

Sommaire

Préambule _____	5
Marseille : Plan d'Aou – Saint-Antoine – La Viste _____	7
Dreux - Vernouillet : Plateau Sud _____	27
Lormont : Carriet _____	37
Lorient : Kervenanec _____	53
Lyon : La Duchère _____	67
Le Havre : quartiers Nord _____	83
Meaux : Beauval – Pierre Collinet _____	97
Bagneux : Tertres et Cuverons _____	115
Clichy-sous-Bois – Montfermeil : Le plateau _____	129
Argenteuil : Val d'Argent _____	143

Préambule

Le Comité d'évaluation et de Suivi (CES) de l'ANRU, créé par l'article 9 du décret du 9 février 2004, a programmé durant l'année 2009 une série d'évaluations transversales sur la mise en œuvre et les effets du programme de rénovation urbaine. Confiées à cinq bureaux d'études différents, ces évaluations transversales portent sur les thèmes suivants : la diversification de l'habitat et la mixité sociale, l'école, la mixité fonctionnelle, la mobilité et la qualité urbaine, l'articulation entre le volet urbain et le volet social du projet.

L'évaluation menée par l'IAU-Idf porte sur la mixité fonctionnelle dans les quartiers en rénovation urbaine.

Le rapport final de cette étude se décompose en deux tomes.

Le tome 1 présente les définitions, la problématique et la méthode de l'étude (1^{er} partie). La 2^{ème} partie analyse la place accordée à la mixité fonctionnelle dans les conventions du projet de rénovation urbaine d'une manière assez générale à travers la lecture de 90 conventions et la 3^{ème} partie d'une manière plus fine et concrète à travers l'étude de 10 sites spécifiques. La 3^{ème} partie s'appuie à la fois sur un travail d'analyse de documents et sur des entretiens avec des acteurs des sites.

Le tome 2 présente, sous la forme de fiche et de façon plus précise, les 10 sites étudiés.

MARSEILLE

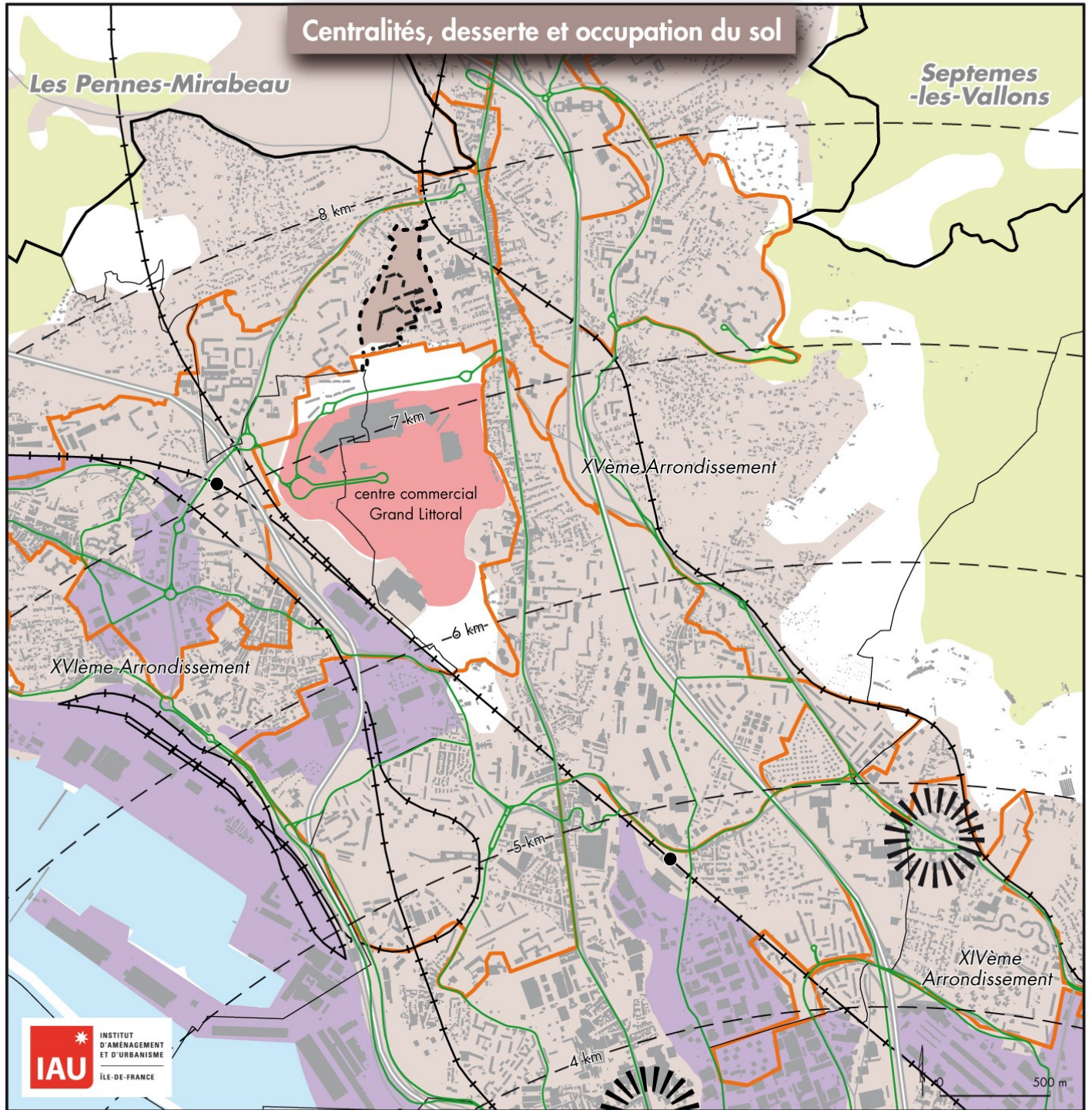
Plan d'Aou



© B. Guigou – IAU idf

Vue sur la rade depuis Plan d'Aou

Provence-Alpes-Côte d'Azur Bouches-du-Rhône (13)
Population de la commune (2006) : 847 084 habitants
Intercommunalité : Communauté urbaine Marseille Provence Métropole créée le 07/07/2000, 18 communes, 1 million d'habitants.
Potentiel financier par habitant de la commune : 805 € Moyenne nationale du potentiel financier/habitant de la strate démographique de la commune : 1311,26 €
Population du quartier Plan d'Aou : 4 947 habitants (RGP 1999). Ce chiffre est à prendre avec précaution vu son ancienneté et les démolitions et baisse de population liées projet ANRU. Population ZUS : 14 804 (2006)
Population ZUS : 14 804 (2006)
Chômage (1999) : 41,2% (ZUS), 23,3% (commune)
Etrangers (1999) : 14,7% (ZUS), 6,0% (unité urbaine Aix-Marseille)
Date de signature de la convention ANRU : 22/09/2005
Nombre de logements sociaux : 915 à l'origine, 428 en 2005 Nombre de démolitions : 258 Nombre de constructions : 258 (dont 113 sur site) Nombre de réhabilitations : 0 Nombre de résidentialisations : 30
Éléments financiers issus des conventions ou des avenants : <ul style="list-style-type: none"> ➤ Financement prévisionnel du projet : 89,1M€, dont 27,3% de financements Anru ➤ Part des financements mixité fonctionnelle dans l'enveloppe totale : 19,84%.



Périmètres

- PRU
- ZUS

Limites administratives

- communale
- arrondissement

Transport / accessibilité

- gare
- voie ferrée
- autoroute
- liaison régionale
- liaison secondaire
- ligne de bus
- mairie de secteurs
- distance au centre ville (hôtel de ville)

Occupation du sol

- espace bâti
- surface commerciale
- activités
- espace boisé
- eau
- bâtiment (uniquement sur la commune de Marseille)

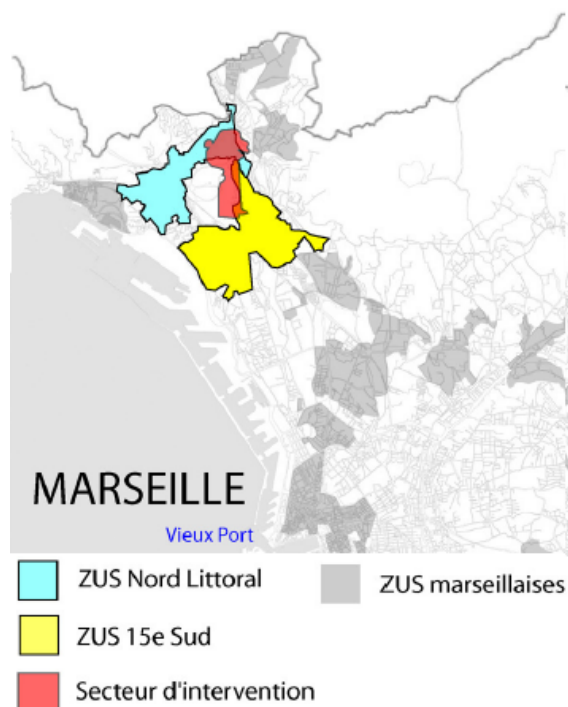
Sources : SIG AGAM
SIG IAU idF
© IAU idF 2009

Contexte et situation initiale du quartier

Situation géographique, principales caractéristiques socio-économiques

Le périmètre du PRU « Plan d'Aou/Saint-Antoine/La Viste » est situé dans le 15^e arrondissement de Marseille, dans le secteur Nord de la ville. Situé à environ 8 kms du centre-ville de Marseille, ce territoire est très fortement marqué par sa situation géographique et son histoire urbaine : localisation aux limites communales, environnement patrimonial et paysager remarquable, tissu urbain morcelé qui reflète les différentes phases d'urbanisation, maillage urbain complexe et connexions difficiles.

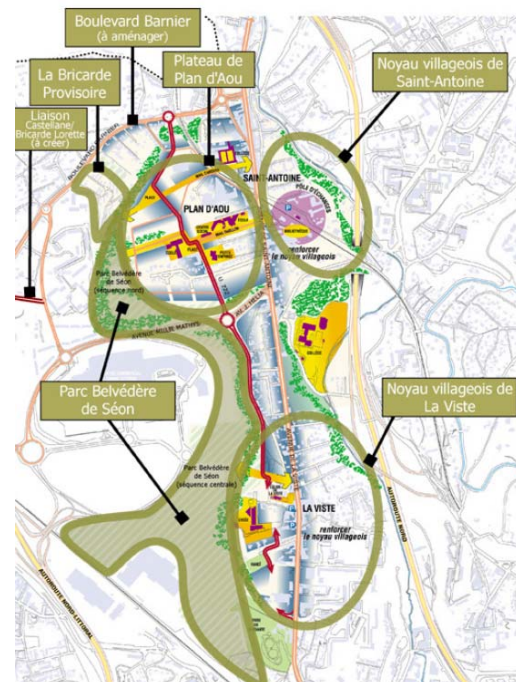
PLAN D'AOU/SAINT-ANTOINE/LA VISTE
LOCALISATION DU PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION DE L'ANRU
SUR LES ZUS NORD LITTORAL ET 15^e SUD



Sa situation à cheval sur deux ZUS s'explique par le fait qu'il a été délimité dans le cadre du GPU de 1994, c'est-à-dire antérieurement à la création des ZUS marseillaises. Le GPU insistait sur la nécessité de mieux mailler les ensembles HLM et les « noyaux villageois » avoisinants¹. Le périmètre du projet est ainsi composé de trois éléments, très disparates sur les plans urbain et socio-démographique :

- un grand ensemble de logements sociaux : la cité du Plan d'Aou, située dans la ZUS-ZFU Nord Littoral ;
- et deux « noyaux villageois » situés en contrebas de la cité : Saint-Antoine (partiellement hors ZFU) et La Viste (dans la ZUS-ZFU 15^e Sud).

PLAN D'AOU/SAINT-ANTOINE/LA VISTE
PLAN GÉNÉRAL DE SYNTHÈSE
DE LA RESTRUCTURATION URBAINE



Source : Convention ANRU Plan d'Aou

¹ « L'idée qui prévalait à l'époque n'était pas de définir un centre à ce « morceau de ville » qu'étaient les quartiers nord et d'en trouver le rayon acceptable, mais au contraire de tenir compte de l'histoire villageoise de Marseille afin de bien différencier centralité et polarité. Les noyaux villageois marseillais avaient en effet l'avantage de concentrer services publics, commerces, petites activités de proximité et habitat. » (Chambre régionale des comptes de PACA, Observations définitives relatives à la politique de la ville sur le site de Marseille, 2001)

Le projet opérationnel se concentre cependant sur la cité du Plan d'Aou. Livrée en 1970, celle-ci a été construite en urgence sur une colline qui surplombe les quartiers Nord et la rade de Marseille. Le choix du site s'était fait dans la logique de l'urbanisation massive des années 1950-60, en construisant dans les interstices laissés entre les noyaux villageois marseillais.

La situation géographique du Plan d'Aou est très contrastée. D'un côté, la cité fait partie des quartiers Nord de Marseille, à savoir un secteur qui, malgré ses grandes difficultés socio-économiques, présente un fort potentiel de développement : importantes disponibilités foncières, desserte par deux autoroutes (A55 et A7) qui mènent à l'aéroport Marseille-Marignane, présence de deux ZFU, proximité du port.

Mais la cité souffre également d'un fort « effet-citadelle »².

- Elle s'arrête côté ouest en bordure d'un versant abrupt qui surplombe les cités de La Bricarde et de La Castellane, ainsi que l'Estaque. La vue sur la rade est magnifique.
- Côté sud, deux murs en parpaings construits illégalement sur des voies publiques³ la séparent de la zone pavillonnaire du Pas de Tours. De plus, un projet de promotion immobilière nommé « Les Terrasses de la Méditerranée », entièrement sécurisé et séparé de la cité par un grillage, est actuellement en cours de réalisation à flanc du coteau sud, et vient obstruer une grande partie de la vue sur mer. La clientèle visée est constituée principalement de primo-accédants nouvellement arrivés dans la région. Une vingtaine de logements sociaux (PLUS) sont également prévus, dans les deux bâtiments qui n'ont pas la vue sur mer.
- La cité est uniquement accessible par son versant est, qui la relie au noyau villageois de Saint-Antoine. La rue entre Plan d'Aou et Saint-Antoine est fortement en pente.
- Elle est assez mal desservie par les transports en commun : pour se rendre au centre-ville, une seule ligne de bus (n° 26) permet de rejoindre en environ 20 minutes la station de métro Bougainville située quelques kilomètres plus au sud. Une autre ligne (n° 96) conduit au centre commercial « Grand Littoral ». Ces lignes ne traversent pas le quartier, elles empruntent l'avenue Saint-Antoine, du côté du noyau villageois en contrebas de la cité.



Vue du quartier

© B. Guigou – IAU idF

La création d'un pôle d'échanges sur le site de l'ancienne gare de Saint-Antoine, prévue dès le GPU de 1994 (cf. *infra*), devrait améliorer la situation. Dans le cadre de ce projet, la gare de Saint-Antoine a réouvert en décembre 2008. Les deux lignes de bus y assurent désormais une correspondance avec le TER Aix-Marseille qui permet d'atteindre la gare Saint-Charles (SNCF, bus) en 15 minutes.

Il est difficile d'évaluer le nombre actuel d'habitants de la cité, car celle-ci s'est peu à peu dépeuplée au gré des dysfonctionnements, des dégradations et des démolitions qui ont commencé dès 1989. Le Plan d'Aou comptait à sa livraison 915 logements, mais dès 1993 le taux de vacance officiel atteignait 43%. Le GPV estimait à 350 le nombre de ménages qui y demeuraient en 1998, le RGP de 1999 recensait 4947 habitants. En chantier permanent depuis 15 ans, la cité dégage un sentiment paradoxal, mélange d'activités dues à la présence des chantiers et de laisser-aller dans la gestion des espaces extérieurs et des bâtiments et équipements non démolis et vétustes.

La population de la cité nous a été décrite comme étant structurée autour de trois communautés : les « Comoriens », les « Maghrébins » et les « Turcs », chacune disposant d'une salle faisant office de mosquée. Il existe également au Plan d'Aou une importante école coranique à l'échelle de Marseille, gérée par l'AMJF, une association détachée de « Fraternité Comorienne ». Comme dans les autres cités des quartiers Nord, le taux de chômage, notamment des jeunes, reste très élevé, et le niveau de qualification globalement faible.

² Plan d'Aou signifie « plateau d'en-haut » en provençal.

³ Notamment la voie « U222 », qui est pourtant au cœur du projet, cf. *infra*.

Historique du projet de rénovation urbaine

« Projet emblématique de la ville »⁴, le Plan d'Aou fait partie des trois cités (avec la Bricarde et la Castellane) qui constituent en 1994 le « cœur d'intervention prioritaire » du GPU de Marseille⁵.

Trois « objectifs majeurs » sont définis par le GPU et repris par le GPV⁶ en 2000, puis par le PRU :

- « La création d'un pôle d'échanges à l'emplacement de la gare désaffectée de Saint-Antoine, appelée à être rouverte sur la ligne Aix-Marseille. Ce pôle accueillerait une médiathèque, quelques commerces et habitations ;
- Une rue nouvelle [la U222], épine dorsale de la nouvelle urbanisation du Plan d'Aou, et composante d'un nouveau maillage de voies à La Viste, rendant possible la construction d'opérations d'accès à la propriété sur des terrains en friche ;
- Un vaste espace de loisirs de plus de trois km de long, le Parc Belvédère de Séon. »

En 2000, un GIP-GPV est créé, regroupant l'Etat, la Ville de Marseille (au poids prépondérant), la Région et le Département.

Le Plan d'Aou fait l'objet de la première convention ANRU de Marseille avec celle des Flamants/Iris (22 septembre 2005). Signée pour quatre ans, elle est censée être en cours d'achèvement mais le projet accuse de nombreux retards. Un avenant est en cours de négociation.

Le GIP du GPV de Marseille-Septèmes assure le pilotage stratégique et opérationnel du programme, avec l'appui d'une mission d'OPC (ordonnancement/pilotage/coordination). Les principaux partenaires se sont organisés pour la conduite du projet : à la Ville de Marseille, le projet est conduit par le chef du service Développement et rénovation de l'habitat, à la Communauté urbaine par la direction de l'habitat et de la cohésion sociale.

⁴ Entretien au GIP-GPV de Marseille, 06/07/09.

⁵ Celui-ci a été créé en 1994 par le CIV, à partir des conclusions de la mission de préfiguration du projet Euroméditerranée. La « mission Masson » estimait en effet qu'il était impératif de mener, parallèlement à la conduite de ce projet, une vaste opération de reconquête des territoires Nord de la ville.

⁶ Dans le cadre du GPV, le « pôle de projet » du Plan d'Aou/Saint-Antoine/La Viste « doit permettre l'émergence d'une nouvelle centralité sur les quartiers Nord. Elle sera fondée sur un futur pôle d'échanges, sur la revalorisation du plateau du Plan d'Aou et sur l'attractivité générée par un nouveau centre commercial Grand Littoral.

Principales orientations d'après la convention

La convention, très succincte, reprend non seulement le même périmètre (le Plan d'Aou et les deux noyaux villageois) que le GPU et le GPV, mais aussi les mêmes trois « éléments majeurs » : le pôle d'échange de Saint-Antoine, la U222 et le Parc Belvédère de Séon.

L'objectif affiché est toujours de « constituer, sur les quartiers Nord, une nouvelle centralité dont le Centre Commercial « Grand Littoral » a été l'un des révélateurs ». L'ANRU doit permettre de « boucler financièrement ce projet »⁷ initié il y a quinze ans. Le processus de transformation du quartier se traduira par un renouvellement (démolition/reconstruction) de la quasi-totalité du parc ancien restant, les 2/3 des logements initiaux ayant été démolis entre 1989 et 2005. Ce remodelage en profondeur du quartier doit s'accompagner d'une diversification sociale.

Les interventions sur les équipements (dont espaces verts), commerces et activités

L'investissement en matière de mixité fonctionnelle

D'après le plan de financement, la convention prévoit 17,6M€ d'investissement sur la diversification des fonctions :

- 17,6M€ pour la famille d'opérations n°9 « équipements et locaux associatifs ».
- 0 € pour la famille d'opérations n°10 « Aménagements espaces commerciaux et artisanaux ».

L'effort de diversification des fonctions représente ainsi près de 20% du montant total du PRU budgété dans la convention (89M€). Ce montant élevé reflète cependant mal le montant réel des investissements réalisés sur la cité du Plan d'Aou. Pour en avoir une idée plus conforme à la réalité, il convient de retrancher une opération : la construction de la médiathèque de Saint-Antoine sous maîtrise d'ouvrage Ville, qui n'est pas située dans ce quartier et n'est pas financée par l'ANRU.

Cette opération retranchée, l'investissement en matière de mixité fonctionnelle au Plan d'Aou

⁷ Entretien au GIP-GPV de Marseille, 06/07/09.

apparaît alors plus modeste : 6,7M€, soit 7,6% du total.

La mixité fonctionnelle dans le plan de financement

	Total (€) Base de financement prévisionnel	Finance- ments Anru (€)	Part Anru / Total (%)
Equipements et locaux associatifs	17 646 459	3 667 648	21
Aménagement et espaces commerciaux et artisanaux	0	0	0
Total MF	17 646 459	3 667 648	21
<hr/>			
Total PRU	88 720 434	24 226 088	27,31
Part MF / total (%)	19,84	15,14	

Source : Plan de financement 2005-2009, convention du 22/09/2005

Ces montants ne tiennent pas compte des interventions relevant du poste Aménagement (famille d'opérations n°8) : 10,9M€ programmés pour « l'aménagement de la section centrale du Parc de Séon », ainsi que des financements programmés pour l'aménagement d'un terrain de jeux ou des voiries et espaces publics, liés aux équipements.

Les interventions sur les équipements

La convention ne comporte pas d'état des lieux de l'offre d'équipements et commerces dans le quartier, ni de diagnostic sur les besoins des habitants en services de proximité⁸. Pour la plupart des opérations listées, il est difficile d'identifier la façon dont les idées ont émergé et dont la programmation s'est construite. Pour la Cité de l'enfant en revanche, l'idée aurait été portée à partir du milieu des années 90 par la Maison pour Tous/Centre social, les professionnels ayant repéré un manque en termes de services à l'enfance.

La convention (art. 4.4) se contente de lister les interventions programmées en la matière, sans justifier les choix arrêtés. Aucune intervention sur les commerces ni sur des activités économiques ou artisanales n'est programmée.

Depuis le GPU de 1994, il s'agit de mieux connecter la cité au noyau villageois de Saint-Antoine. Le PRU prévoit notamment la création d'une place à l'interface entre les deux quartiers. Cette « Place du Sud » doit fonctionner comme une centralité de quartier regroupant les équipements publics : le centre social - Maison pour Tous à l'interface des deux quartiers, la

⁸ La seule mention de ces besoins se trouve dans une note annexe : « Les besoins résultant de l'insertion des familles et individus présentant des caractéristiques spécifiques, notamment issus de l'immigration, et cumulant plusieurs handicaps ». Trois axes y sont listés, dont celui de « Créer un cadre de vie digne : [...] En dotant le quartier d'équipements publics accessibles et répondant aux besoins », sans plus de détail.

future Cité de l'Enfant dans les anciens locaux du centre social, et de l'autre côté de la place, l'école du Plan d'Aou.

Les équipements existants

Il y a peu d'équipements publics au Plan d'Aou : une Maison pour Tous, une école, une crèche collective, des terrains sportifs, un local pour les jeunes. Les deux principaux équipements publics font l'objet d'interventions lourdes dans le cadre du PRU :

- **Le centre social-Maison pour tous** a été démolit et relocalisé dans un nouveau bâtiment de 1 600 m², en face de l'ancien bâtiment qui devrait accueillir la Cité de l'Enfant. Il a rouvert ses portes en avril 2008.
- **L'école** doit faire l'objet d'une restructuration. Cette opération a cependant été remise en cause et ne se fera pas sur cet emplacement (cf. *infra*).

En revanche, les terrains de sport ne font pas l'objet d'intervention programmée malgré leur mauvais état général.



Des équipements sportifs vétustes

© B. Guigou – IAU idF



Vue du quartier

© B. Guigou – IAU idF

Les équipements créés

Deux créations d'équipements sur le Plan d'Aou sont programmées dans la convention :

- Avec la Maison pour Tous, la Cité de l'Enfant est l'autre projet d'équipement structurant pour le quartier. Sous maîtrise d'ouvrage ville, elle accueillera une crèche de 60 berceaux, 15 places de halte-garderie, un bureau PMI et un accueil parent-enfant.
- Des locaux associatifs doivent également être réalisés dans la partie nord du quartier.

Des aménagements d'espaces sont aussi prévus (ligne 8) :

- un terrain de jeux,
- le parc Belvédère de Séon, en contrebas du Plan d'Aou et longeant le coteau jusqu'à la Viste, doit abriter un vaste espace de détente et de loisirs au cœur des quartiers Nord, tout en satisfaisant des besoins de proximité (notamment dans le secteur nord en contrebas du Plan d'Aou).

Par ailleurs, les trois équipements mentionnés dans l'article 8 « Les opérations non subventionnées par l'ANRU » ne sont toujours pas réalisés :

- Le foyer de vie pour handicapés n'est plus à l'ordre du jour.
- Le projet de résidence pour personnes âgées a pris du retard. Il a fait l'objet d'une forte opposition de la part des habitants du quartier (apparemment pour des raisons d'image du quartier). Il resterait également à trouver de nouveaux gestionnaires, la participation du Conseil Général n'étant plus assurée depuis 2006.
- Le projet de la médiathèque de Saint-Antoine, sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Marseille, n'est toujours pas finalisé. La réalisation de cet équipement en MO Ville de Marseille (11M€ selon la convention) est prévue depuis le GPU de 1994. Celui-ci présentait la médiathèque comme un « équipement majeur » du secteur et comme un élément structurant du futur pôle d'échanges de Saint-Antoine⁹, dans un contexte d'offre en équipements culturels quasi-inexistante à l'échelle des

15^e et 16^e arrondissements. Il n'existe qu'une seule bibliothèque publique (Saint-André) pour l'ensemble des 15^e et 16^e arrondissements de Marseille (93166 habitants en 2006¹⁰). Pourquoi cet équipement prévu depuis 15 ans n'a-t-il toujours pas été réalisé ? Il semble qu'il y ait des problèmes de maîtrise foncière.

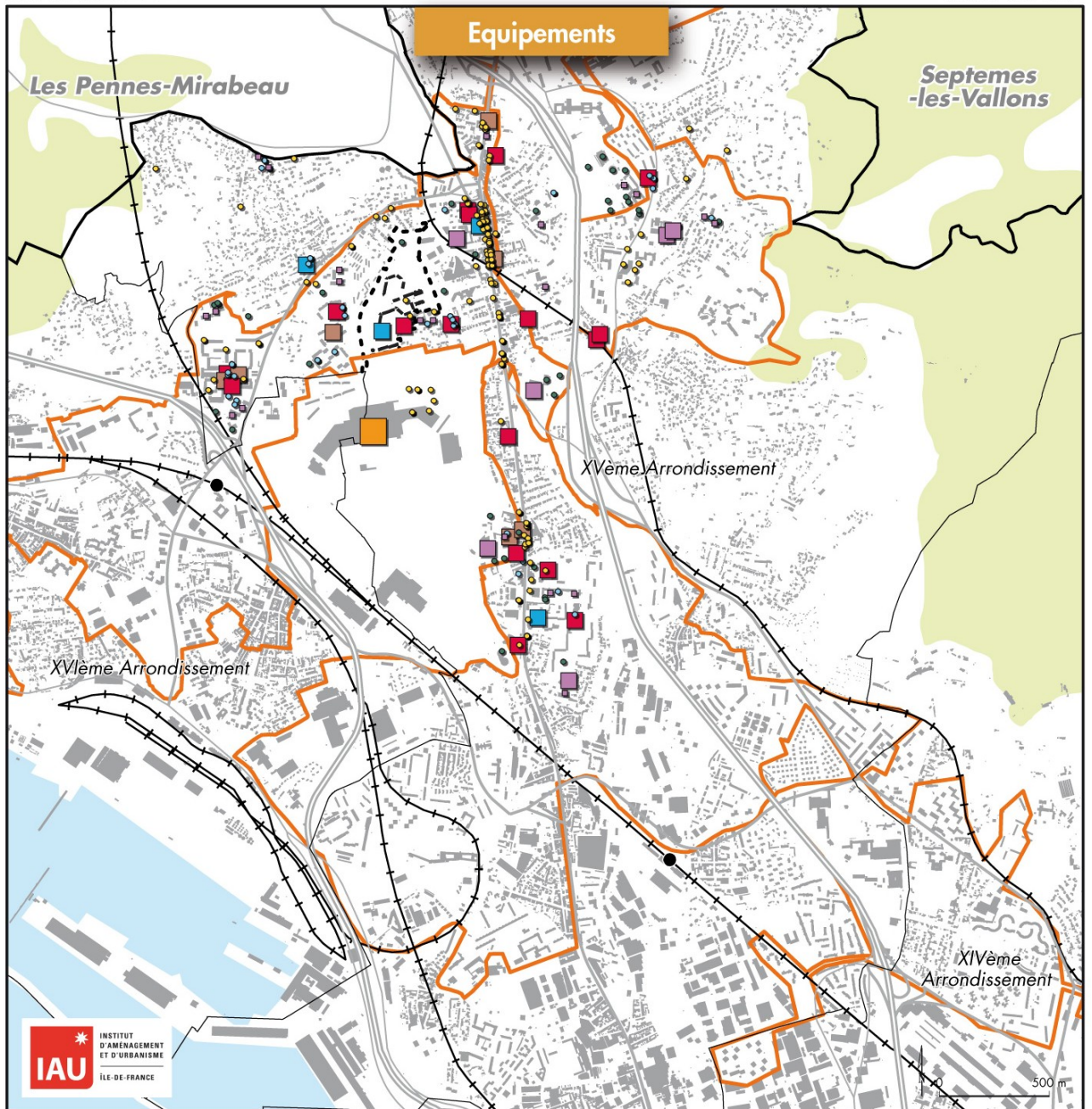
L'offre de bibliothèques publiques à Marseille



Source : Mairie de Marseille

⁹ Cf. Thomas Kirszbaum : « Ce pôle d'échange sera multifonctionnel grâce à l'ouverture de commerces et, surtout, d'une bibliothèque-médiathèque ouverte aux citoyens de tous horizons, alors que certains défendaient au départ l'idée d'un lieu destiné à la population voisine, dont ils demandaient que soient reconnues les pratiques culturelles ethniques. » (Thomas Kirszbaum, « Discours et pratiques de l'intégration des immigrés, La période des Grands Projets de Ville », Les Annales de la recherche urbaine n°97, p.57.)

¹⁰ Source : AGAM, 2006



Périmètres

- PRU
- ZUS

Limites administratives

- communale
- arrondissement

Offre en équipements et services à la population
(uniquement sur les quartiers Plan d'aou, St-Antoine, Verduron, La Viste)

- équipements de santé
- centre commercial
- équipements d'enseignement
 - secondaire
 - primaire
- équipements administratifs
- équipements commerciaux
- équipements culturels, sportifs, de loisirs
 - équipements culturels
 - équipements sociaux et d'animation
 - équipements sportifs et de loisir

Sources : SIG AGAM
SIG IAU idF
© IAU idF 2009

La mise en œuvre des actions sur les équipements

Un seul des équipements programmé dans la convention a été réalisé jusqu'à présent. Une revue de projet est prévue en octobre 2009, suivi d'un avenant entre les partenaires du projet de rénovation urbaine et l'ANRU en vue d'actualiser la convention.

Le Centre social-Maison pour Tous

La réalisation du nouveau bâtiment abritant le centre social a connu un certain retard lié à deux appels d'offre restés infructueux en 2006. Le nouveau Centre social a finalement rouvert ses portes en avril 2008. Il héberge des permanences CAF, PMI, MOUS, un accueil parent/enfant, un PAPEJ (Point d'Animation Prioritaire Emploi Jeunes, axé sur l'insertion professionnelle et l'accompagnement des jeunes vers les dispositifs de droit commun comme la mission locale de La Viste).

Longtemps identifié comme « le centre social du Plan d'Aou », son nouvel emplacement, le long de la principale voie d'accès à la cité en venant de Saint-Antoine, doit permettre de le rapprocher des habitants de Saint-Antoine. Son nom officiel est d'ailleurs « Maison pour Tous – Centre social du Grand Saint-Antoine ».

C'est la Ville de Marseille qui est propriétaire du bâtiment et qui en a coordonné la construction. Le centre social est géré par le Centre de Culture Ouvrière (CCO), en DSP pour la Ville qui a défini le cahier des charges¹¹.

L'architecte a réalisé un bâtiment très ouvert, spacieux et qui semble être apprécié sur le plan esthétique. Mais il se révèle peu pratique, insuffisamment sécurisé et mal adapté aux usages d'un établissement recevant du jeune public : par exemple, l'accès à l'étage et à divers espaces est trop aisé. De malfaçons ont également été relevées (notamment des problèmes d'infiltration au sous-sol). De même la gestion des espaces extérieurs et des abords du centre pourrait être améliorée. La question de la gestion des opérations livrées et des espaces alentours est un sujet de préoccupation.

L'installation dans de nouveaux locaux s'est accompagné de l'élaboration d'un nouveau projet (2008/2010) de Centre Social faisant l'objet d'un agrément CAF. Celui-ci est principalement destiné aux habitants du quartier, les habitants actuels de Plan d'Aou mais aussi ceux de Saint-

Antoine, l'objectif étant de favoriser les liens entre les deux secteurs¹². Cependant, le brassage inter-quartiers reste difficile. Le Centre social se positionne d'abord comme un lieu relais pour les acteurs sociaux et pour les habitants et associations du quartier et met en avant la nécessité de favoriser le lien intergénérationnel, de développer le secteur enfance/jeunesse et de favoriser la mixité géographique, sociale, ethnique des publics (par exemple, soirées familiale et intergénérationnelle).

Le projet développe un certain nombre d'orientations nouvelles :

- Le travail sur l'accompagnement dans le cadre de la rénovation urbaine devient un travail transversal à l'ensemble des objectifs.
- Les axes forts sont désormais la mixité sociale, le développement d'instances participatives, l'insertion sociale et économique, le développement personnel.

Auparavant lieu de décision sur les relogements, le centre social tient désormais à être identifié comme un lieu de discussion, d'orientation et d'accompagnement des relogements, en lien avec l'Amicale des Locataires et la MOUS, qui y assure des permanences.

Le centre social est conçu comme « relais pour les acteurs sociaux du territoire », et comme lieu-ressource en mesure de fournir l'information et de réorienter vers les instances adéquates.



Le centre social côté rue

© B. Guigou – IAU idF

¹¹ Le CCO est une association loi 1901 d'éducation populaire, affiliée à Culture et Libertés. Elle gère 12 établissements socioculturels à Marseille, ainsi que des points d'accueil PMI, un relais-nature, etc. C'est le siège social du CCO qui gère le service comptabilité du centre social, dont le budget annuel s'élève à 700 000 €. Les plus gros financeurs sont la Ville, la CAF, le CUCS, le Conseil général.

¹² Le centre a longtemps été identifié comme « le centre social du Plan d'Aou ».



Une salle du centre social

© B. Guigou – IAU idF

L'école

Le projet de restructuration du groupe scolaire ne se fera pas à l'emplacement et selon les modalités prévues par la convention. Cela modifie le programme prévu dans la convention. Début octobre 2009, l'enjeu était de trouver « un nouveau projet qui tienne la route, qui ait du sens ». Des réflexions et esquisses sont en cours mais aucune décision n'est encore validée.



Bâtiment de l'école à démolir

© B. Guigou – IAU idF

La cité de l'enfant

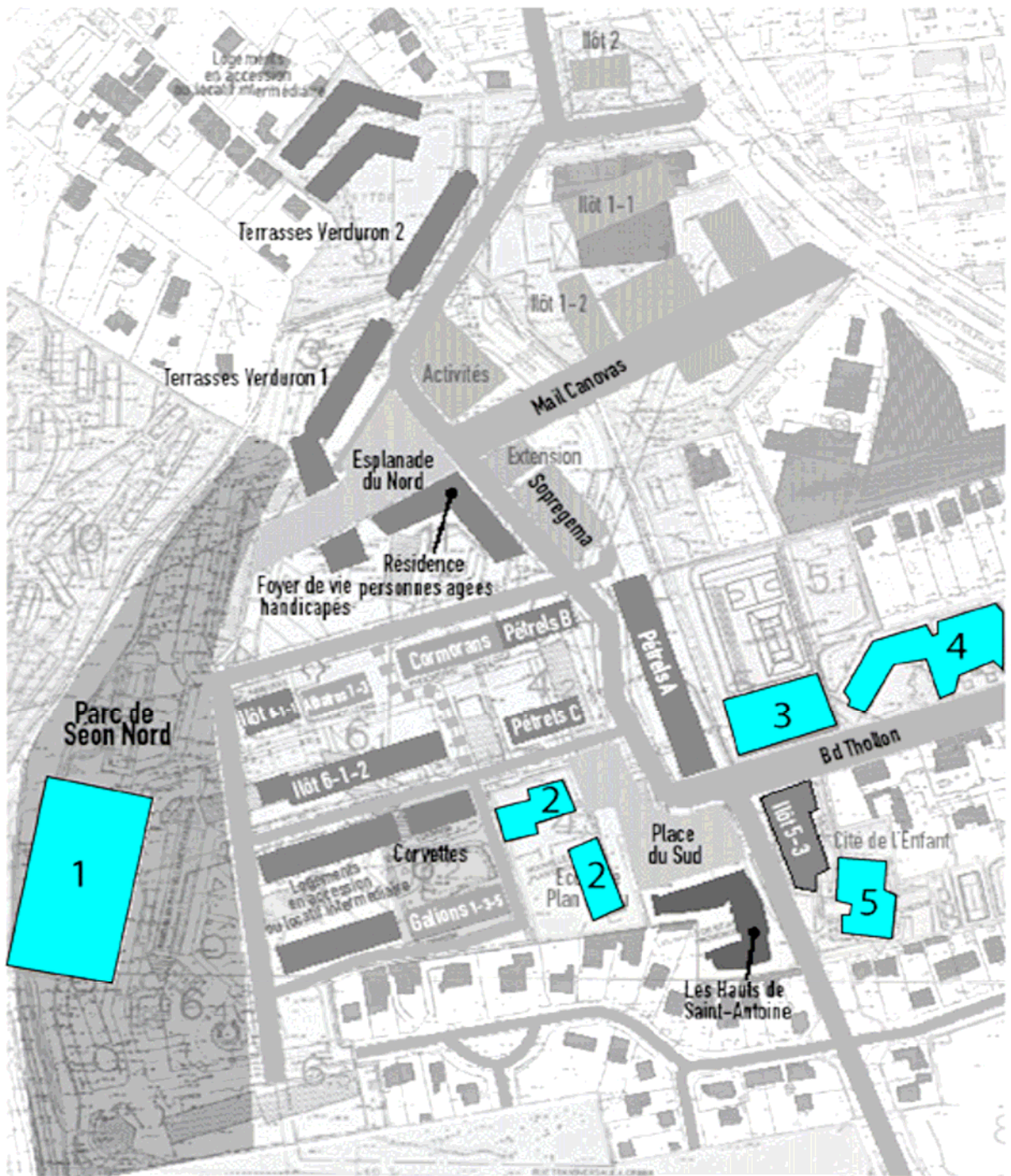
Les travaux auraient dû commencer en 2007 mais ont été reportés à 2010. Les retards sont dus à des problèmes de gestion et de définition du projet. Après avoir été retravaillé, l'APS devrait enfin pouvoir être approuvé d'ici la fin du mois d'octobre 2009.

Les locaux associatifs

Le projet concernant les locaux associatifs a aussi pris du retard. Des propositions sont en cours d'élaboration, l'idée étant de regrouper dans un bâtiment 300 à 400m² de locaux pour des associations sportives, des activités diverses... Le bâtiment pourrait être acheté par un bailleur et la gestion prise en charge par le Centre social. Ce projet doit être validé et finalisé.

L'aménagement du secteur nord du parc de Sion est retardé. Les deux autres secteurs sont plus avancés (terminé pour le secteur sud et en cours d'élaboration de l'appel d'offres pour le secteur central). A Plan d'Aou, l'idée serait d'élaborer le programme des aménagements avec les habitants et l'aide de la MOUS.

PLAN D'AOU/SAINT-ANTOINE/LA VISTE
ÉQUIPEMENTS
SITUATION À TERME



- | | | |
|--------------------------|------------------------|---------------------------|
| 1 Stade | 3 Centre social | 5 Cité de l'Enfant |
| 2 Groupe scolaire | 4 École | |

Source : Convention ANRU, 2005.

Les commerces

Le Plan d'Aou se caractérise par un **manque de commerces de proximité** : une seule supérette halal-dépôt de pain. Aucune création de cellule commerciale en pied d'immeuble n'est prévue dans le projet. Il semble qu'il s'agirait plutôt, à travers la stratégie d'ouverture vers l'extérieur qui est portée par le projet urbain, d'inciter les habitants du Plan d'Aou à fréquenter davantage les quartiers avoisinants, notamment le village de Saint-Antoine. Celui-ci est en effet riche en commerces et accueille un marché alimentaire et forain les mardi et vendredi.



© B. Guigou – IAU idF

La supérette halal et la « boutique de l'initiative » de l'ADIE

Un autre élément structurant de l'environnement commercial et urbain du Plan d'Aou est la présence, en contrebas de la cité, du centre commercial « Grand Littoral », ouvert en 1996. Situé entre l'A55 et l'A7, il s'agit du plus grand centre commercial de la région PACA, avec 120 000 m² de surface utile, 200 boutiques et le plus grand hypermarché Carrefour de Marseille (28 000 m²) en locomotive. Il est fait partie des trois « pôles majeurs » de Marseille selon le schéma de développement commercial (SDC) des Bouches-du-Rhône 2006-2011.

Ce projet avait été fortement soutenu par le précédent maire de Marseille Robert Vigouroux, qui en avait fait l'axe central de sa politique de revitalisation des quartiers Nord¹³. Il devait notamment contribuer à inverser les flux commerciaux défavorables dans cette partie de la ville, d'une part en attirant de nouveaux clients des autres secteurs de Marseille et des communes voisines, et d'autre part en diminuant l'importante évasion commerciale des habitants des quartiers Nord vers les centres commerciaux proches (Grand Vitrolles et Plan de Campagne). A l'origine propriété de Trema, une filiale de la MACIF spécialisée dans les centres commerciaux, il a été racheté en décembre 2007 par le groupe néerlandais Corio. Son chiffre d'affaires en 2005 était de 350 M€, pour une

fréquentation annuelle d'environ 13 millions de visiteurs.

Le déroulement du chantier de construction du centre commercial avait été émaillé de nombreux incidents et tensions de la part de jeunes sans emploi des cités environnantes, qui y voyaient l'opportunité d'être embauchés sur le chantier puis dans le centre commercial. Ces tensions ont été résolues par une politique d'embauche, menée en partenariat avec le PLIE, de plusieurs centaines de jeunes résidents des trois grandes cités alentours (Plan d'Aou, la Bricarde et Castellane), essentiellement dans la sécurité et le gardiennage.

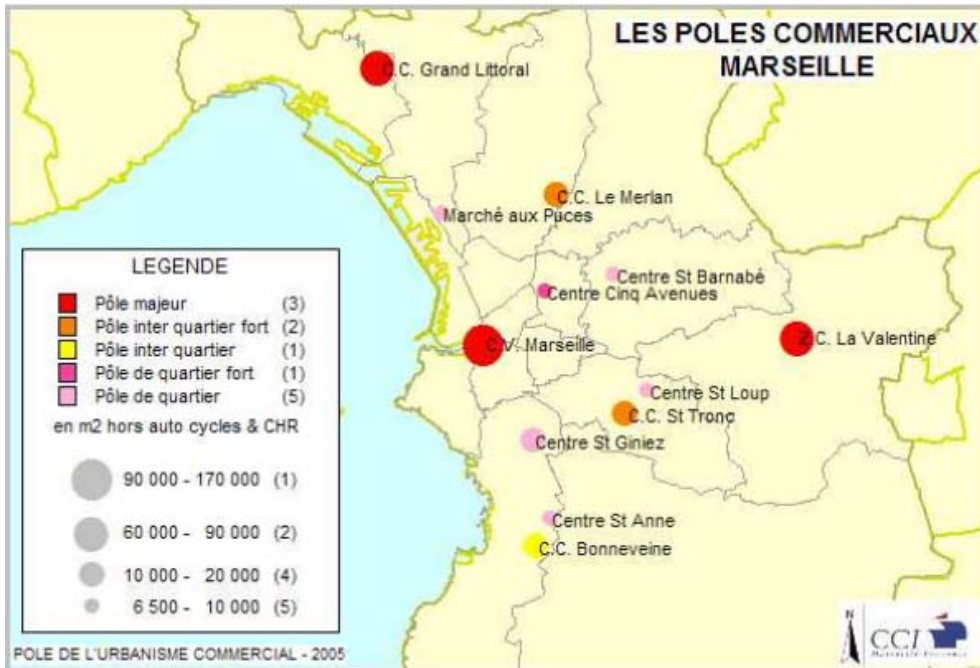
Nous n'avons pas pu recueillir de données sur l'impact actuel de Grand Littoral en termes d'emplois de résidents des cités alentour. Nous n'avons pas non plus d'informations sur le taux de fréquentation du centre par les résidents du Plan d'Aou.

¹³ « Quand on constate l'impact de Grand Littoral, on peut le considérer comme le premier élément structurant du GPU même s'il n'est pas né d'une de ses analyses », Roger Deschaux, directeur du GPU-GPV de 1994 à 2009

Le centre commercial Grand Littoral, un élément structurant de l'environnement urbain et commercial du Plan d'Aou



- 1 : Le Plan d'Aou
- 2 : Terrain des « Terrasses de la Méditerranée »
- 3 : Grand Littoral
- 4 : La Bricarde
- 5 : La Castellane
- 6 : A55
- 7 : ZAC Saint-André



Source : Schéma de Développement Commercial des Bouches-du-Rhône 2006-2011

Les activités économiques et artisanales

Les interventions

Aucune intervention en termes d'activités économiques et artisanales n'est programmée dans la convention.

La mise en œuvre des actions sur l'économique et les questions en suspens

Le développement économique semble largement confié au dispositif ZFU. Créée en 1997, la ZFU Nord Littoral est l'un des territoires marseillais les plus dynamiques en termes de création d'établissements et d'emplois. En 2007, 439 établissements ont ainsi été créés sur la ZFU, soit un ratio de 1 établissement créé pour 34 habitants, alors que ce ratio s'établit à 1 établissement créé pour 130 habitants à l'échelle de la commune de Marseille¹⁴. Selon la Ville de Marseille, le nombre d'emplois créés sur la ZFU Nord Littoral a été de 10 249 entre 1997 et 2007 et de 1 805 emplois entre 2004 et 2007 sur la ZFU 15e sud.

Cependant, le Plan d'Aou ne semble pas réellement profiter de son insertion dans la ZFU. En effet, le secteur le plus dynamique de la ZFU se situe dans sa partie sud-ouest, à proximité du Port : « Au 1^{er} janvier 2007, l'avenue André Roussin, le village d'entreprises de Saint-Henri et le secteur Ouest du noyau villageois de Saint-Henri concentrent près de la moitié de l'emploi de la zone franche et 27% des établissements » (document de synthèse de l'AGAM sur la ZFU Nord Littoral, mai 2008). De plus, une caractéristique marquante des ZFU marseillaises est le faible taux d'embauche de résidents, notamment du fait d'un niveau de qualification globalement très faible.

Une ZAE est située au nord-est du quartier, mais peu d'activités y sont installées pour l'instant. Il s'agit surtout à l'heure actuelle de friches industrielles. Un lieu original dans la cité est le Cosmos Kolej, lieu de création et de diffusion artistique accueillant une compagnie de théâtre dans la ZAE. Le directeur du Cosmos Kolej tient à insérer ce lieu dans la vie du quartier. Il s'est ainsi associé à un projet d'aménagement de jardins collectifs en pied d'un immeuble neuf de logement social, Les Terrasses du Verduron.

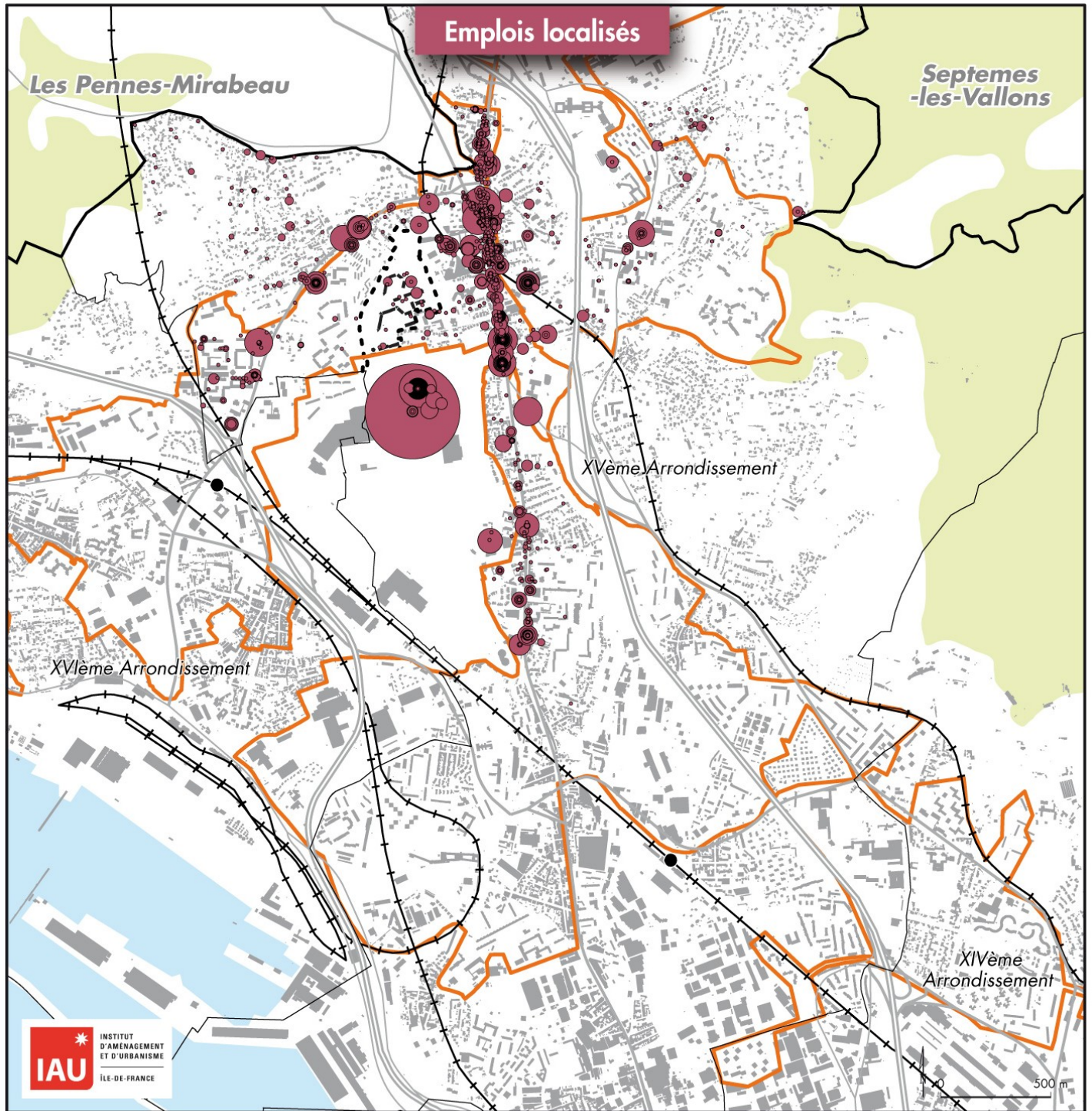
La cité du Plan d'Aou abrite également une « boutique de l'initiative » de l'ADIE (association de micro crédit pour l'aide à la création

d'entreprise)¹⁵. Selon la convention ANRU, « l'implantation par l'ADIE d'un bureau destiné à accueillir et aider les créateurs d'entreprises concourt à la relance de l'activité au profit notamment des habitants du quartier ». Lors de notre passage, la « boutique » était fermée. Il serait intéressant de connaître les raisons du choix du site du Plan d'Aou par l'ADIE, ainsi que d'avoir des éléments sur le nombre, le type et la pérennité des entreprises créées par des habitants du quartier et ayant bénéficié d'un micro crédit de l'ADIE.

Mentionnons aussi la signature de la charte d'insertion.

¹⁴ 6576 établissements créés en 2007 à Marseille (847 000 habitants). Données SIRENE.

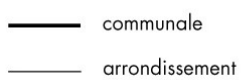
¹⁵ L'ADIE dispose également de deux antennes à Marseille (une pour le centre-ville et une autre pour les 13e et 14e arrondissements).



Périmètres



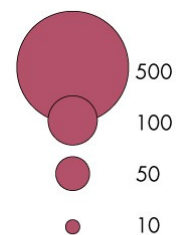
Limites administratives



Transport / accessibilité



Nombre d'emplois salariés
(uniquement sur les quartiers Plan d'Aou, St-Antoine, Verduron, La Viste)



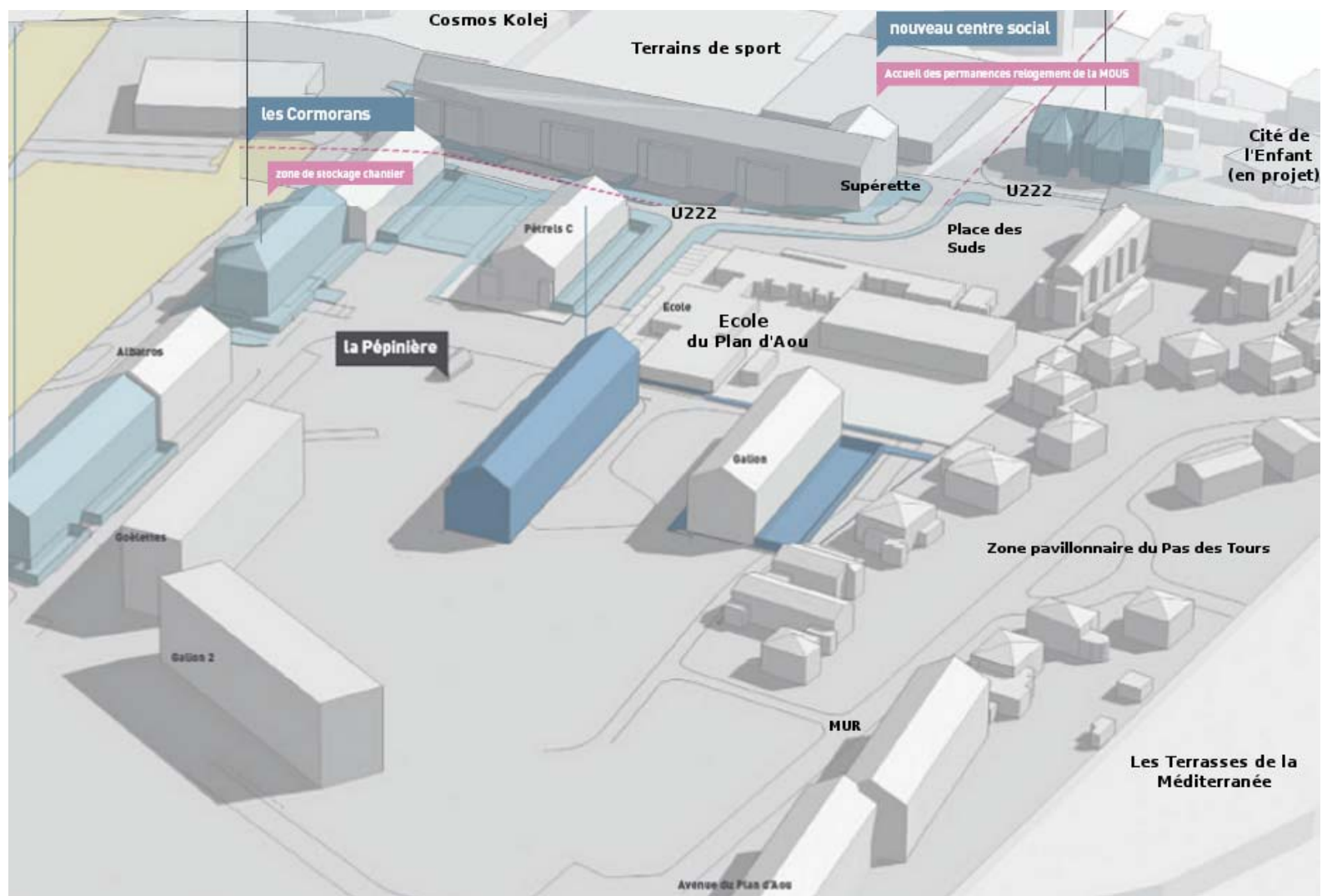
Sources : SIG AGAM
SIG IAU idF
© IAU idF 2009

Tableau de synthèse des interventions sur les équipements, commerces, activités économiques et artisanales – Plan d'Aou

Nom de l'équipement	Type d'intervention	Calendrier de réalisation -	Modifications éventuelles du projet	Base de financement + réajustement	Éléments de programmation	Place dans le projet urbain	Rayonnement attendu
Centre social Saint Antoine – Maison pour Tous	Construction <i>MO : Ville</i>	2006 : retards liés à 2 appels d'offre infructueux Livré en avril 2008	-	2,8M€	Un secteur « petite enfance/famille » : permanence PMI, accueil parent/enfant, accompagnement scolaire, centre de loisirs Un secteur 12-15 ans Un volet 18-25 ans, avec un PAPEJ (insertion professionnelle) Des animations 3 ^e âge	Equipement structurant du quartier, élément d'une nouvelle centralité de quartier (Place du Sud) avec l'école et la Cité de l'enfant	Doit être un trait d'union entre le Plan d'Aou et le noyau villageois de St Antoine
Cité de l'Enfant	Aménagement <i>MO : Ville</i>	Les travaux auraient dû commencer en 2007, mais repoussés à début 2010. Retards dû à problèmes de gestion et de définition du projet initial. APS en cours d'élaboration	-	1,6M€	Accueillera une crèche de 60 berceaux, 15 places de halte-garderie, un bureau PMI et un accueil parent-enfant.	Equipement structurant du quartier, élément d'une nouvelle centralité de quartier (Place du Sud) avec l'école et le centre social	Au-delà de la Cité de Plan d'Aou, doit être un équipement qui attire des personnes extérieures au quartier

Nom de l'équipement	Type d'intervention	Calendrier de réalisation	Modifications éventuelles du projet	Base de financement + réajustement	Eléments de programmation	Place dans le projet urbain	Rayonnement attendu
Groupe Scolaire	Restructuration <i>MO : Ville</i>	Incertain	Projet ne se fera pas à l'emplacement et sous la forme prévue (hausse des coûts, appel d'offre infructueux...). Réflexion en cours sur un projet alternatif	0,7M€ en 2004 1,25M€ dans la convention 1,7M€ en 2007	-	Equipement structurant du quartier, élément d'une nouvelle centralité de quartier (Place du Sud) avec la Cité de l'Enfant et le centre social	Quartier
Locaux associatifs	Création ou transfert MO : Ville, puis transfert à l'ESH LOGIREM en 2008	Incertain	-	1,1M€	A définir.	-	Quartier

La mixité fonctionnelle dans le PRU du Plan d'Aou



Source : Le Plan d'Aou, Journal de la rénovation urbaine, GPV Marseille-Septèmes, Automne 2008

Analyse des différentes pratiques de mixité fonctionnelle

La convention n'est pas centrée sur la problématique de la diversification des fonctions. La notion de « diversité urbaine » est bien mentionnée dans l'un des quatre « objectifs généraux du projet », mais uniquement en lien avec le développement économique qui ne fait l'objet d'aucune action programmée (cf. infra) : « *Soutien de l'activité économique pour aider l'emploi local et assurer la nécessaire diversité urbaine* ».

La problématique de la diversité des fonctions du Plan d'Aou ne semble pas pensée à l'échelle du quartier, mais intégrée à la stratégie de développement d'ensemble des quartiers Nord. Elle repose principalement sur l'initiative économique privée, dans le cadre de la ZFU Nord Littoral, de l'attractivité générée par le centre commercial Grand Littoral et de la présence d'importantes disponibilités foncières dans le secteur. Divers projets économiques, culturels ou sportifs sont régulièrement annoncés afin de valoriser ces terrains vacants. Le secteur de Grand Littoral est ainsi censé accueillir certaines manifestations culturelles dans le cadre de « Marseille-Provence 2013 capitale européenne de la culture ». Un autre projet qui a été largement médiatisé est le complexe sportif privé d'« Urban Foot » que Zinedine Zidane souhaitait créer à proximité de La Castellane. Un terrain de 2,2 hectares en contrebas de Grand Littoral avait été trouvé, et un « tarif social » était prévu pour les plus démunis dans le but d'attirer les résidents des cités environnantes. Ce projet vient cependant d'être définitivement abandonné pour des raisons d'instabilité du terrain (en 1999 un glissement de terrain avait déjà entraîné la fermeture du cinéma UGC de Grand Littoral). Le « projet Zidane » sera relocalisé sur la commune d'Aix, perdant ainsi sa dimension symbolique pour les quartiers Nord de Marseille.

Par ailleurs, la thématique des équipements publics et des commerces est absente des « objectifs généraux du projet »¹⁶. Il n'empêche qu'il existe, dans le plan de

¹⁶ La notion de diversification des fonctions apparaît en annexe de la convention, dans la note sur « les objectifs du développement économique et de lutte contre le chômage » : « L'implantation de nouvelles activités est analysée à la fois au regard des emplois générés, notamment pour les habitants du site, et au regard des objectifs de requalification urbaine (diversification des fonctions, amélioration de l'environnement...) »

financement de la convention de 2005, un programme d'interventions ambitieux sur les équipements. Quatre ans après un seul équipement est livré, les autres étant en attente de réalisation ou en suspens, avec des risques de ne pas être réalisés. Le décalage entre intentions et réalisations doit être souligné.

Sur le plan urbain l'idée initiale est de localiser les équipements (Maison pour Tous, Cité de l'enfant, groupe scolaire) autour d'une « Place du Sud », fonctionnant comme une centralité de quartier et faisant l'interface entre Plan d'Aou et Saint-Antoine. L'objectif est de « raccrocher » la Cité au noyau villageois et de faciliter l'accessibilité des personnes extérieures à la Cité. Cette intention semble aujourd'hui remise en cause :

- incertitudes sur le devenir du terrain libéré par la démolition de l'école dont, suite à l'abandon du projet de reconstruire un groupe scolaire, la programmation est incertaine ;
- la Place du Sud, dont les travaux sous maîtrise d'ouvrage de la communauté urbaine devraient démarrer dans les mois qui viennent, n'est pas directement construite autour des bâtiments publics qui sont (ou seront) situés « de biais » ou « en décalé » par rapport à cette place. Plusieurs opérations urbaines – maillage de voirie, création d'un Pôle d'échanges à Saint-Antoine, création du parc de Séon... - visaient aussi à favoriser l'intégration du quartier dans son tissu et les liens avec l'extérieur. Pour certaines des incertitudes sur les délais de réalisation demeurent.

Articulation avec les autres politiques

L'articulation entre le PRU et le CUCS, qui sont pris en charge par deux GIP qui n'ont pas été fusionnés, est peu développée¹⁷. Le Plan d'Aou est pris en charge par l'équipe du secteur opérationnel CUCS « Littoral Séon », qui englobe également les cités de La Castellane et de La Bricarde. Le périmètre du projet CUCS pour le Plan d'Aou ne coïncide pas avec le périmètre PRU.

Le lien PRU-CUCS passe surtout par les activités du Centre social. Selon sa directrice,

¹⁷ La Présidence du GPV et du CUCS est prise en charge par un seul élu.

le Centre social travaille peu avec le GIP-GPV, beaucoup plus avec le CUCS. Quatre projets sont ainsi développés en commun entre le centre social et le CUCS :

- le soutien parentalité
- le PAPEJ
- la prévention jeunesse
- cadre de vie et vie sociale

Un agent de développement CUCS travaille sur le Plan d'Aou et passe régulièrement dans le quartier.

Le centre social a également un référent CAF. La CAF a mis en place un collectif de quatre équipements du territoire (dont les centres sociaux de la Bricarde, de St Antoine, de Castellane). Ce collectif organise une rencontre mensuelle des directeurs de ces centres sociaux, permettant d'échanger sur les problématiques communes, le fonctionnement, les programmes, etc.

Le lien PRU-CUCS passe aussi par l'élaboration d'une démarche et d'une convention de gestion urbaine de proximité, avec notamment un volet sur la gestion dans la phase transitoire du chantier.

ZFU

Cf. supra.

Entretiens réalisés

- Laure Portale, chargée de mission GPV-ANRU, Marseille, 06/07/09
- Olivia Gimat, directrice du centre social-Maison pour Tous du Grand Saint-Antoine, Marseille, 06/07/09
- Cécile Vasquez, chef de projet CUCS + Carole Bouvet, agent de développement CUCS, Marseille, 06/07/09
- Geneviève Ruysen, chargée de mission ANRU, Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole (entretien téléphonique du 08/10/2009)
- Roger Ruzé, élu de la Communauté urbaine et du secteur (entretien téléphonique du 13/10/2009)

DREUX – VERNOUILLET – PLATEAU SUD



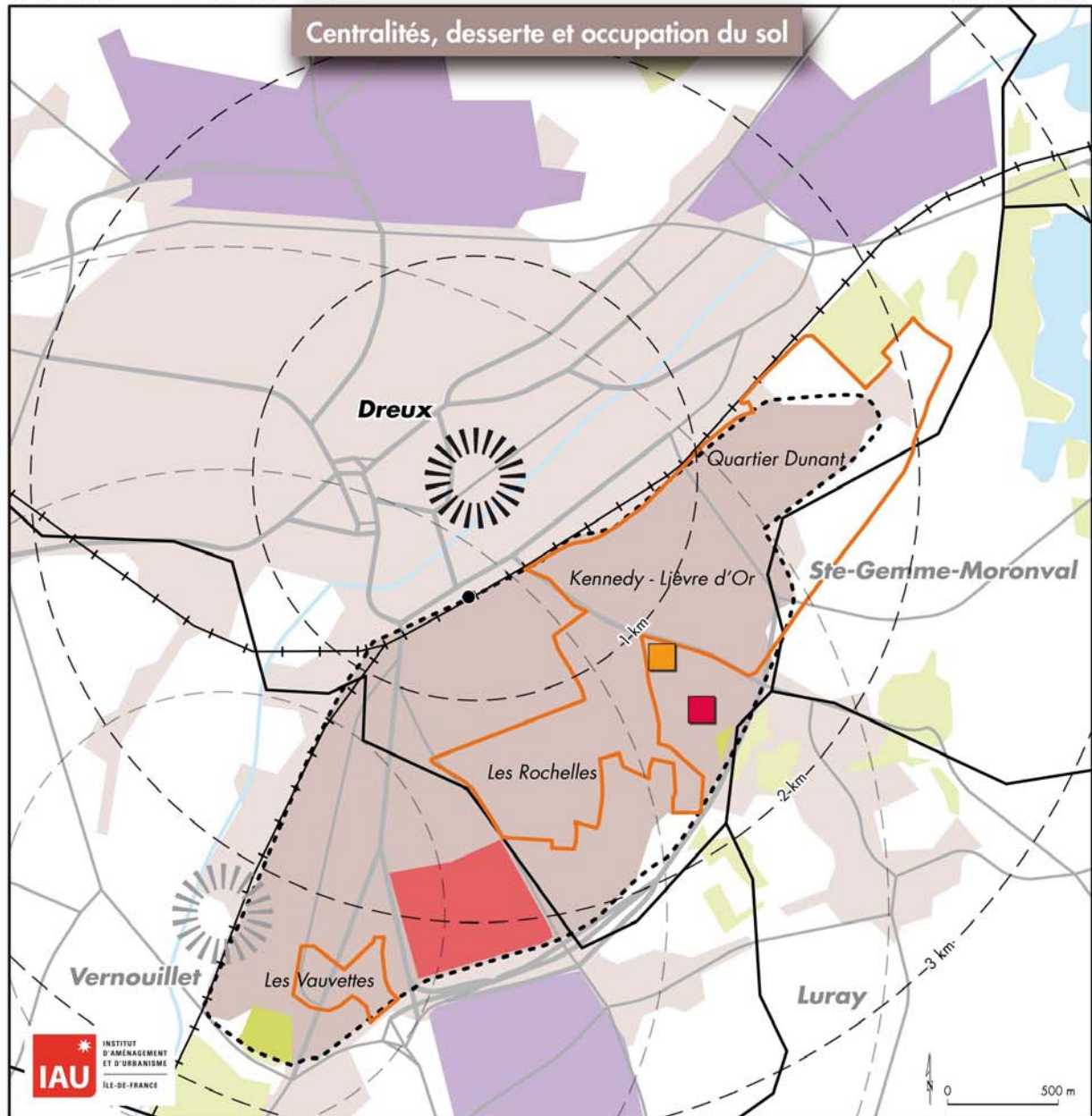
Source : ANRU

Vue aérienne du Plateau Sud

Région Centre Département d'Eure et Loir (28)
Population commune (2006) : Dreux : 33 435 habitants ; Vernouillet : 11 779 habitants
Intercommunalité : Communauté d'agglomération Dreux agglomération (19 communes, 54 359 habitants)
Potentiel financier de la commune de Dreux par strate démographique : 954,26€ Moyenne nationale du PF / habitant de la strate : 968,4€
Population du quartier (source orale, 2004 ?) : 18 400 habitants Population totale des 2 ZUS (source SIG DIV, 1999) : 12 144 habitants <ul style="list-style-type: none"> - ZUS Plateau Est à Dreux : 11 042 habitants - ZUS Vauvettes à Vernouillet : 1102 habitants
Superficie du quartier : 397 ha Superficie totale 2 ZUS : 196 ha <ul style="list-style-type: none"> - ZUS Plateau Est à Dreux : 187 ha - ZUS Vauvettes à Vernouillet : 9 ha
Revenu médian par UC (2004, source SIG DIV) : 6 997 (ZUS Plateau Est à Dreux), 11 361 (commune) ; 6975€ (ZUS Vauvettes à Vernouillet), 12 767€ (commune)
Chômage (1999, source SIG DIV) : 36,6% (ZUS Plateau Est à Dreux), 23,5% (commune) ; 31,7% (ZUS Vauvettes à Vernouillet), 17,4% (commune)
Etrangers (1999, source SIG DIV) : 37% (ZUS Plateau Est à Dreux), 18,7% (commune) ; 22,5% (ZUS Vauvettes à Vernouillet), 17,4% (commune)
Nom du CUCS (périmètre) : CUCS de Dreux-Vernouillet
Date de signature convention ANRU : 17/12/2004, avenant 1 : 27/12/2005, avenant 2 et 3 : 22/02/2006, avenant 4 : 12/11/2007, avenant 5 : 15/07/2008
Nombre de démolitions : 724 Nombre de constructions : 458 (sur site) Nombre de réhabilitations : 883 Nombre de résidentialisations : 1151
Eléments financiers issus des conventions : <ul style="list-style-type: none"> - Financement prévisionnel du projet : 170 162 738€ dont 61 309 745€ (soit 36.03%) de financements ANRU - Part des financements mixité fonctionnelle dans l'enveloppe totale (5,6%) : 9 638 698.

DREUX - VERNOUILLET

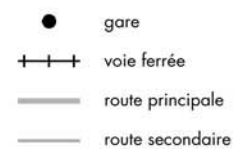
Plateau Sud



Périmètres



Transport / accessibilité



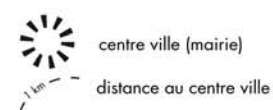
Occupation du sol



Principaux équipements



Limites administratives



Sources : SIGR IAU idF
 Secrétariat général du CIV
 © IAU idF 2009

Contexte et situation initiale du quartier

Situation géographique, principales caractéristiques socio-économiques

Les communes de Dreux et Vernouillet font partie de la Communauté d'agglomération Dreux agglomération (19 communes, 54 359 habitants). Les deux communes, qui comptent respectivement 33 000 habitants (Dreux) et près de 12 000 habitants (Vernouillet), ont connu une phase d'industrialisation rapide, accompagnée de la construction de vastes quartiers d'habitat sociaux sur le Plateau Sud, suivi d'une forte crise industrielle conduisant à des difficultés socio-économiques importantes. Les populations étrangères, venues travailler dans l'industrie locale dans la période des trente glorieuses, restent nombreuses parmi la population du Plateau Sud. Cette population est très fortement touchée par le chômage.

Sur le plan morphologique, les quartiers en rénovation urbaine sont situés sur le Plateau Sud, zone de plateau surplombant les centres-villes de Dreux et Vernouillet et jouxtant les terres agricoles. A Dreux, les quartiers sont séparés du centre ville de Dreux par la voie ferrée.

Le périmètre du projet de rénovation urbaine ne correspond à aucun des périmètres de la géographie prioritaire (d'où des chiffres de populations et de superficies approximatifs). Il est inclut deux ZUS : la ZUS Plateau Est à Dreux et la ZUS des Vauvettes à Vernouillet, plus une partie du Plateau Sud non incluse dans les périmètres de ZUS. Le programme de rénovation urbaine se concentre sur quatre quartiers :

- le quartier Dunant (Oriol, Croix Tienac),
- le quartier Kennedy (Lièvre d'Or),
- le quartier des Rochelles (Clos Maillard, Cité des Fleurs) à Dreux,
- et le quartier des Vauvettes à Vernouillet.

Environ 18 400 habitants (2004) vivent sur l'ensemble du plateau. Ces quartiers sont hétérogènes sur le plan de l'habitat, l'individuel pavillonnaire voisinant avec des grands ensembles de logements sociaux.

D'après la convention ANRU, le nombre de logements sociaux serait de 3 300, le quartier compte quatre bailleurs.

Historique du projet de rénovation urbaine

Le Plateau Sud a fait l'objet d'interventions au titre de la politique de la ville depuis de nombreuses années : contrat de ville depuis 1994, ZFU depuis 1996, ORU à partir de 2001, après que des réhabilitations lourdes aient été réalisées au Lièvre d'or et que le quartier des Oriels ait bénéficié d'interventions importantes (restructuration du bâti, rénovation des espaces publics, démolition du centre commercial) ; zonage Objectif 2 dans le cadre de la programmation 2000/2006. La convention ANRU a été signée en décembre 2004. L'article 4.4 de la convention ANRU¹ prévoit une étude spécifique sur les besoins en équipements, et notamment en équipements scolaires sur le quartier des Rochelles. Ces études ont amené les Villes de Dreux et Vernouillet à envisager des interventions complémentaires justifiant un avenant.. L'avenant 4 de novembre 2007 modifie en profondeur le projet de rénovation urbaine et donne des éléments forts de programmation en matière de mixité fonctionnelle (sur les équipements scolaires, complété par des interventions, hors financement ANRU, sur des équipements à vocation sociale et sportive (centre social, CLSH, Maison de quartier, Gymnase).

Une équipe de projet dédiée à la mise en œuvre du PRU est en place depuis 2005. Cette équipe de cinq personnes est portée par la Communauté d'agglomération. Les Villes ont désigné un assistant à maîtrise d'ouvrage. Chaque Ville a son propre service politique de la ville. Le volet développement économique du projet est suivi par la Communauté d'Agglomération². Une Société d'Economie Mixte Locale de Construction d'Aménagement et de Développement du Drouais³ a été créée en 2007 à l'initiative de Dreux Agglomération pour favoriser le développement économique et la requalification urbaine de l'agglomération. L'opération Clos Maillard a été réalisée dans le cadre d'une ZAC.

¹ D'après la convention, un projet doit être présenté par le porteur de projet dans les 6 mois

² Dreux agglomération, crée le 31 octobre 2002, a les compétences politique de la ville et développement économique.

³ Constituée de capitaux publics et privés (CaDD, CDC, Caisse d'Epargne, DEXIA, CCI, Caisse Régionale de crédit Agricole et mutuel Val de France, Caisse Interfédérale de Crédit Mutuel), la SEMCADD peut procéder à l'étude d'opérations d'aménagement, réaliser des opérations d'aménagement à vocation économique, touristique, d'habitat, construire ou réhabiliter des immeubles ou local utile au développement économique, assurer la gestion/l'exploitation et l'entretien de ces immeubles et/ou les céder à des Tiers.

Principales orientations d'après la convention

L'objectif principal est une restructuration d'envergure devant conduire à un changement d'image radical du quartier. La question urbaine est présentée comme centrale, le projet devant conduire à un remaillage cohérent autour d'axes majeurs, favoriser l'intégration et l'articulation du plateau à l'agglomération et aménager les quartiers avec des dessertes internes. Le quartier doit être organisé autour de plusieurs points forts, pôles d'animation urbaine. Les objectifs affichés sont ambitieux :

- en matière d'habitat créer une offre diversifiée dans la forme et le statut (653 démolitions prévues dans la convention) ;
- en matière économique, implanter toute forme d'activités économiques (artisanat, commerces de proximité, services de santé, télécommunications, services aux particuliers et aux entreprises...) ;
- en matière d'équipement, remettre à niveau les équipements et en créer.

Le projet se décline différemment, au-delà des orientations générales, d'un quartier à l'autre. Il faut préciser qu'à l'intérieur de ces quartiers, les interventions sont ciblées sur des secteurs spécifiques :

- dans le quartier Dunant, le projet des Oriels complète la restructuration lourde du quartier menée entre 1992 et 1995 sur le bâti, les espaces extérieurs, les équipements de quartier, publics et commerciaux, le schéma de voirie ainsi que les moyens d'accès et desserte des TC. Les interventions concernent la création d'une maison des associations et d'un terrain multi-sports hors financement Anru. Le projet de Croix Tiénac comporte principalement résidentialisations et réhabilitations. Il n'y pas d'opérations sur les équipements, les commerces et les activités à Dunant ;
- dans le quartier Kennedy, le Lièvre d'Or fait l'objet d'un renouvellement complet avec la démolition de l'intégralité des 312 logements ;
- dans le quartier des Rochelles, le Clos Maillard, quartier à vocation résidentielle, fait aussi l'objet d'un renouvellement complet et d'un programme de diversification de l'habitat très fort (démolition totale d'un parc obsolète, introduction accession sociale et libre...) ;
- le projet des Vauvettes à Vernouillet, mixe démolitions, réhabilitations et interventions sur les équipements.



Vue aérienne, les Rochelles

Source : ANRU



Dreux, vue aérienne, Lièvre d'or

Source : ANRU



Dreux, Croix Tienac : jeux d'enfants

Source : ANRU

Les interventions sur les équipements (dont espaces verts), commerces et activités

L'investissement en matière de mixité fonctionnelle

L'avenant 4 de la convention⁴ prévoit 9,6 M€ d'investissement sur la diversification des fonctions, le tout étant consacré à la ligne 9 du plan de financement « Equipements et locaux associatifs ». Ce montant représente 5,6% de la base de financement prévisionnel budgété dans l'avenant (170M€), soit un montant de 642€ par habitant du quartier. La part financée par l'Anru s'élève à 39,9%.

La mixité fonctionnelle dans le plan de financement

	Total (€)	Financements Anru (€)	Part Anru / Total (%)
Equipements et locaux associatifs	9 638 698	3 849 284	39,94
Aménagement et espaces commerciaux et artisanaux	0	0	0
Total MF	9 638 698	3 849 284	39,94
Total convention	170 162 738	61 309 745	36,03
Part MF / total (%)	5,66	6,28	

Cf Plan de financement avenant n°4 du 06/11/2007

Ces montants sont toutefois à réévaluer du fait d'interventions relevant du poste Aménagement, qui ne sont pas prises en compte dans ces éléments financiers même si elles s'apparentent à des interventions sur les équipements : aménagements et restructuration du parvis du Groupe scolaire Louis Aragon (Vauvettes) ; démolition d'établissements de commerces (Rochelles), réalisation d'une aire de jeux (Oriels).

Les interventions sur les équipements (voir tableau synthèse)

La situation initiale, la problématique

Le Plateau Sud qui est situé en entrée d'agglomération et bien desservi par la rocade bénéficiait déjà en 2005 d'un bon niveau d'équipements. Sa configuration le situe à proximité d'équipements à fort rayonnement :

⁴ Nous n'avons pu traiter l'avenant 5 en date du 15/08/2008, qui était illisible. Les plans financiers des avenants reprennent l'ensemble des engagements antérieurs.

CHU (moyenne de 1 800 salariés), centre commercial de niveau régional Plein Sud (50 000m², 70 commerces, des services à la personne...). La conception de ces équipements (logique de zonage, succession de bâtiments isolés, accès routier...) les isole néanmoins des quartiers voisins et conduit à des logiques de fonctionnement autcentrées, sans lien avec les quartiers d'habitat social, objet de la convention avec l'ANRU. De nombreux équipements de proximité sont aussi implantés dans les quatre quartiers : centre social dédié par quartier et agréé par la CAF pour de la ville de Dreux, équipements sportifs... Mais ces équipements étaient pour la plupart vétustes et obsolètes et ne structuraient pas le quartier, c'est à dire n'étaient pas bien localisées et pas mis en valeur (cette remarque est particulièrement valable pour les équipements scolaires du Lièvre d'Or dans le quartier Kennedy, les équipements du Clos Maillard dans le quartier les Rochelles et dans les Vauvettes).

La programmation dans le PRU

La convention de 2004 prévoyait des études urbaines d'approfondissement des projets, pour affiner les différentes composantes du programme et des opérations. Il était notamment prévu d'approfondir les besoins en équipements publics et en services et commerces : « Les espaces commerciaux et l'activité économique sont des éléments structurants du maillage et du fonctionnement urbain, ils seront donc pris en compte dans l'étude urbaine prospective et les études urbaines par quartiers... ».

Le volet « équipement » du PRU a été ajouté dans l'avenant appelé n° 4 du 12/11/2007. Celui-ci souligne l'importance d'une intervention sur les équipements, conçus comme outils de la diversification et de la restructuration du quartier. Il annonce :

- des interventions ambitieuses sur les équipements scolaires : dans le quartier des Rochelles et dans le quartier Vernouillet, démolitions/reconstructions/réhabilitations prévues sur des groupes scolaires ;
- hors financements Anru, des interventions sous maîtrise d'ouvrage des Villes sur les équipements de proximité : réhabilitations/démolitions/reconstruction de Centres Sociaux, CLSH, Maison des associations ;
- hors financements Anru, des interventions sur des équipements sportifs ;
- hors financement Anru, des interventions sur des espaces publics/espaces verts.

Ces orientations générales se déclinent de façon différente en fonction des quartiers.

A Clos Maillard, dans le quartier à vocation résidentielle des Rochelles, la stratégie est de créer un pôle urbain en s'appuyant sur les équipements réhabilités, restructurés ou reconstruits. Il s'agit d'identifier un pôle de quartier sur lequel sont localisées des fonctions essentielles de la vie d'un quartier résidentiel : maison de quartier, pôle de service, école maternelle, établissement culturel...⁵. Un ambitieux programme de réhabilitation des groupes scolaires est prévu. Il doit être complété par des interventions, hors financements ANRU et sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Dreux, sur les équipements à vocation sociale et sportive : construction d'un Centre social et d'une maison des associations, rénovation du CLSH et rénovation du gymnase.

Dans le quartier Kennedy, dans le secteur du Lièvre d'or, l'avenant 4 prévoit la création d'un espace public en cœur de quartier pour créer une centralité et relier les différents éléments et la création d'une maison des associations reliée à la place centrale (hors financement ANRU, avenant 4). Une trame verte et des liaisons douces sont aussi programmées.

Aux Vauvettes, le projet prévoit la démolition et la reconstruction du centre social et la mise en valeur de la place nord comme pôle de quartier avec le centre social, « bâtiment signal » et le réaménagement du parc public à proximité pour doter la place d'un parvis pour l'école.

La mise en œuvre des actions sur les équipements

La négociation de l'avenant appelé n°4 a sensiblement retardé la mise en œuvre du programme, notamment sur le volet équipement, et permis de réajuster le calendrier des opérations (revue de projet 28/11/2008). Depuis la signature de l'avenant (novembre 2007), le programme est établi.

⁵ Dans la convention : engagement des études sur la programmation y compris les équipements. Mentionne le projet de construction de l'institut médico-éducatif les Papillons blancs » et du Centre culturel de la communauté musulmane. L'avenant précise la programmation.



Réaménagement jeux d'enfants, les Vauvettes

© B. Guigou – IAU idF

Les commerces

En matière de commerce de proximité, il y a d'abord des marchés qui semblent bien fonctionner, sans problèmes de gestion spécifiques et attirer des clients au-delà du quartier. Pluri-ethniques, ces marchés constitueraient un lieu d'échanges et de brassage entre populations diversifiées.

La situation est différente pour les commerces sédentaires. Il y a déjà eu, dans les années 1990/2000, des interventions sur les équipements commerciaux de proximité : restructuration, réduction des superficies disponibles... Certains espaces de proximité connaissent des dysfonctionnements (aux Vauvettes par exemple où l'équilibre économique semble difficile à trouver). D'autres n'ont pas de locaux vacants et, semble-t-il, pas de problèmes économiques spécifiques mais connaîtraient plutôt des problèmes d'insécurité (les Oriels).

La convention du projet de rénovation urbaine précisait qu'un projet sur le développement économique et commercial devait être présenté dans un délai de 6 mois à 1 an. L'avenant n°4 de 2007 indique qu'un projet de restructuration commerciale avec l'EPARECA pour le quartier du Lièvre d'Or, doit faire l'objet d'un avenant appelé. Le projet donne en effet l'opportunité d'améliorer le fonctionnement du centre commercial de proximité du Lièvre d'Or dans le quartier Kennedy. L'EPARECA, saisi par la ville de Dreux en 2006, réalise un diagnostic⁶, afin de définir les actions à mener en vue de la restructuration de ce pôle de 8 locaux commerciaux de près de 4 600m², dont une moyenne surface alimentaire de 1 300m² à l'enseigne Leader Price. L'équipement, composé de trois espaces différenciés fonctionne : taux de remplissage de 100%, commerces de qualité et bien tenus, activités profitant des flux routiers de la rue Kennedy et de la présence de l'hôpital. Des dysfonctionnements, principalement urbains, sont toutefois identifiés : vétusté de bâtiments,

⁶ Etude EPARECA 2008.

barrières physiques entre les trois espaces rendant la circulation difficile, problèmes d'accès aux parkings, hétérogénéité des horaires d'ouverture des commerçants. Suite à cette étude, un projet de restructuration et de diversification de l'offre commerciale est en cours de finalisation, un investisseur privé étant intéressé. Les objectifs sont de restructurer et donner de la cohérence au pôle commercial pour répondre aux besoins des habitants et de la clientèle de passage ; de créer une entrée de quartier et de ville urbaine, de contribuer à la finalisation du projet de renouvellement urbain du quartier en s'inscrivant dans la continuité des investissements prévus. Des locaux pour des commerces de proximité ont aussi été créés au Clos Maillard dans le quartier des Rochelles.

A l'échelle de l'agglomération, la CA a commandé une étude de définition commerciale (2004). L'objectif est de poser les bases d'une démarche commerciale stratégique à l'échelle de l'agglomération. Suite à cette étude, l'avenant 4 prévoit la création d'une entrée de quartier et de ville à vocation piétonne et commerciale (saisine de l'Epareca qui a rendu un avis favorable) qui rende compte de l'arrivée dans un espace urbain, la création d'une coulée verte pour favoriser les circulations douces.

Les activités économiques et artisanales

Il n'y a pas de financements dédiés aux activités économiques et artisanales dans la convention de rénovation urbaine et dans les avenants. Les investissements sur les commerces devraient toutefois avoir des répercussions sur la dynamique économique locale.

Des interventions ont été menées antérieurement au projet de rénovation urbaine dans le cadre de la ZFU (1996) et d'autres devraient l'être dans le cadre de l'extension du périmètre de l'actuelle ZFU. Mais il n'y a pas d'articulation avec le projet de rénovation urbaine, la dimension économique étant de fait très peu présente dans le projet de RU⁷. La stratégie de développement économique de l'agglomération est prise en charge par la communauté d'agglomération et menée à l'échelle territoriale de l'ensemble de l'agglomération, les principaux sites à enjeux étant situés hors du périmètre du projet de rénovation urbaine.

⁷ Lors de sa visite du 28/03/08, le Comité d'évaluation et de suivi de l'ANRU déplore l'absence de mesure spécifique pour le développement économique et de politique interventionniste sur le commerce.



Zone commerciale Plein sud, Vernouillet

© B. Guigou – IAU idf



Centre commercial de proximité, quartier Dunant

© B. Guigou – IAU idf



Pharmacie, équipement commercial de proximité du Lièvre d'Or

© B. Guigou – IAU idf



Dreux, les Oriels ; signalétique de commerces

© B. Guigou – IAU idf

Analyse des différentes pratiques de mixité fonctionnelle

La convention n'utilise pas le terme de mixité fonctionnelle mais celui de plurifonctionnalité. « Il est prévu d'organiser et de structurer ce grand quartier du Plateau sud autour de plusieurs points forts, pôles d'animation urbaine qui seront renforcés afin de maintenir une offre de proximité de qualité en termes de services et d'équipements. La présence et l'implantation de toutes formes d'activités économiques (artisanat, commerce de proximité, services de santé, télécommunications, services aux particuliers et aux entreprises...) y seront favorisées, renforçant ainsi la plurifonctionnalité des quartiers et favorisant les échanges » (convention du 17/12/2004).

La mixité fonctionnelle est ici entendue sous l'angle des équipements, services et commerces mais pas sous celui du développement d'activités économiques. A l'échelle de l'agglomération l'objectif est d'assurer un équilibre économique et géographique entre trois types de pôles commerciaux : pôle d'agglomération, pôles secondaires et pôles de proximité, en renforçant les pôles existants plutôt qu'en en créant de nouveaux. Les interventions sont présentées quartier par quartier et de manière segmentée, d'un quartier à l'autre et d'une commune à l'autre. Elles se localisent sur des secteurs géographiques restreints: espaces commerciaux de type pieds d'immeubles ou galeries commerçantes pour les commerces et équipements (l'accent étant mis sur le scolaire). Ces interventions visent à recréer ou conforter des centralités selon des modalités différentes d'un quartier à l'autre : entrée de quartier et de ville à vocation piétonne et commerciale à Kennedy ; pôle de quartier autour d'équipements aux Rochelles et aux Vauvettes.

Articulation avec les autres politiques

Bien qu'il y ait un CUCS intercommunal Dreux/Vernouillet, chaque commune mène sa propre politique de la ville sur des quartiers qui semblent assez différents en termes de peuplement et de dynamiques. Le lien entre les deux démarches communales ne nous est pas apparu. Sur le volet emploi/insertion, une charte a été signée le 23/11/2006. Pilotée par la Maison de l'Emploi, les résultats sont au-delà des objectifs visés.

A Dreux le volet politique de la ville est pris en charge depuis septembre 2008 par deux services

distincts, sous l'égide d'une directrice générale adjointe :

- le volet urbain est pris en charge dans le cadre d'une direction du développement urbain et du cadre de vie. Sa mission est d'accompagner la mise en place des démarches de gestion urbaine de proximité (GUP) et des projets de territoire transversaux, élaborés par le binôme élu de quartier/chef de projet de quartier, en lien avec des habitants, dans le cadre du dispositif de démocratie de proximité (Proximum, créé en 2005). Ce dispositif dispose d'un budget d'investissement, qui devrait pouvoir venir en complément d'interventions lourdes menées dans le cadre du PRU. Un autre outil est le centre social de quartier (un par quartier), dirigé par le chef de projet de quartier et qui fait l'objet d'une convention avec la CAF;
- le volet social (suivi du CUCS, vie associative et médiation sociale) dans le cadre d'une direction du développement et de la solidarité.

Il y a peu d'articulation entre ces deux directions et le projet de rénovation urbaine. Les investissements sur les équipements, qui ne font pour l'essentiel pas l'objet de cofinancements de l'ANRU, visent d'abord une remise à niveau et aux normes. La façon dont le budget de proximité sera utilisé une fois les travaux terminés et dont le projet de territoire en cours d'élaboration à l'automne 2009 articulera les volets urbains et sociaux restent à définir.

Soulignons l'existence de problèmes d'insécurité et de dégradations dans le secteur des Oriels, problèmes qui ont conduit à des arrêts du chantier et vis-à-vis desquels des coordinations plus fortes entre les différents acteurs seraient sans doute nécessaires (dans le cadre de dispositifs partenariaux type CLS). Ces problèmes soulignent la nécessité impérieuse de mettre en place de démarches de gestion urbaine et sociale de proximité.

A Vernouillet, au travers du projet de rénovation urbaine et du CUCS, l'objectif est d'ouvrir le quartier des Vauvettes sur la ville, d'attirer des populations extérieures. Pour cela le projet de RU s'appuie sur la reconstruction d'un équipement social et culturel de qualité intégrant une salle de spectacle d'une centaine de places, dont la programmation est prise en charge par le service culturel de la ville. Le lien entre rénovation urbaine et politique de la ville se fait par différents canaux : consultation et/ou concertation des habitants sur des points spécifiques du projet (par exemple aménagement d'un square), avec une place importante pour les jeunes (blog jeune sur le projet); renforcement de la plate-forme de services publics en favorisant l'accueil des partenaires notamment sociaux ;

intégration de la programmation culturelle ou sportive des équipements du quartier dans la programmation communale afin de bénéficier de services de qualité mais aussi de permettre une meilleure prise en compte des besoins de la population locale (par exemple élargissement de l'accès des jeunes du quartier à certains équipements...). Ces avancées, qui peuvent sembler mineures, supposent pourtant un travail de conviction préalable important et des changements dans les habitudes des services.

Liste des entretiens réalisés

Dreux Agglomération :

- Axelle Champagne, Directrice du pôle développement économique (08/09/09)
- Jean-Gil Fabri, chef de projet rénovation urbaine (08/09/09)
- Karine Deprez, chargée du suivi administratif, juridique et financier du projet Anru (08/09/09)

Ville de Dreux :

- Marion Nicourt, Directrice du développement et de la solidarité (30/09/09)
- Jean-Pierre Bujak, Directeur du développement urbain et du cadre de vie (30/09/09)

Ville de Vernouillet :

- Moncef Magri, chef de projet politique de la ville (entretien téléphonique 09/10/09).

LORMONT

Carriet



Arrivée du tramway à Carriet

© B. Guigou – IAU idf

Aquitaine, Département de la Gironde (33)
Population de la commune (2006) : 20 944 habitants
Intercommunalité : Communauté urbaine de Bordeaux (27 communes, 714 761 habitants - source Banatic)
Potentiel financier par habitant de la commune : 869 € Moyenne nationale du potentiel financier par habitant de la strate démographique de la commune : 968,4 €
Population du quartier Carriet : 4 000 habitants environ (source convention ANRU, INSEE 1999) Population ZUS-ZFU : Hauts de Garonne-Bastide (Queyries-Brazza) : 36 770 habitants - INSEE 2006
Superficie de la ZUS : 813 hectares
Revenu médian par UC (2004) : 10 648 € (ZUS), 11 268 € (commune)
Chômage (1999) : 26,2% (ZUS), 25,9% (commune)
Etrangers (1999) : 12,7% (ZUS), 12,3% (commune)
CUCS de Lormont signé le 20 mars 2007
Date de signature de la convention ANRU : 28 /04/2005 Avenant n°1 : 28 / 03/ 2008 Avenant n° 2 : 07/11/2008
Nombre de démolitions : 375 Nombre de constructions : 339 (dont 334 sur le quartier et 216 hors site) Nombre de réhabilitations : 0 Nombre de résidentialisations : 0
Eléments financiers issus des conventions : <ul style="list-style-type: none">➤ Financement prévisionnel du projet : 74,4M€, dont 23% de financements ANRU➤ Part des financements mixité fonctionnelle dans l'enveloppe totale : 17%.

Centralités, desserte et occupation du sol



Périmètres

-  PRU
-  ZUS

Limites administratives

-  communale
-  départementale

Transport / accessibilité

-  gare
-  voie ferrée
-  autoroute
-  nationale
-  ligne de bus / tram
-  piste cyclable
-  centre ville (mairie)
-  distance au centre ville

Occupation du sol

-  équipement
-  parc, jardin
-  eau

Sources : Secrétariat général du CIV
 © IGN 2003,
 © BD Topo 2007 IGN,
 © SIGMA CLUB,
 © RFF 2009
 Traitement A-urba 2009
 Cartographie © IAU idF 2009

Contexte et situation initiale du quartier

Situation géographique, principales caractéristiques socio-économiques

La commune de Lormont fait partie de la communauté urbaine de Bordeaux (CUB), qui compte 27 communes. Avec un peu plus de 20 000 habitants, c'est la plus petite des communes de la CUB qui en compte 710 000. Située au nord-ouest de la capitale régionale, à 7 km seulement de son centre historique, elle est desservie depuis 2008 par une ligne de tramway qui met la commune à une vingtaine de minutes du centre de Bordeaux. Cette nouvelle desserte, non prévue à l'origine, a été le moteur des transformations urbaines du quartier.

Le projet de rénovation urbaine concerne le quartier Carriet. D'une superficie relativement réduite (60 ha environ), il est implanté à flanc de coteau et est relativement enclavé du fait de la proximité immédiate de la rocade et de la voie ferrée Bordeaux-Paris qui enserrant le site et le sépare du centre de Lormont. Le centre bourg de Lormont est néanmoins géographiquement proche (quelques centaines de mètres pour le haut du quartier). Il regroupe un pôle de services et de commerces autour de la Mairie (un hard discount alimentaire LIDL, des commerces de proximité, des équipements administratifs (CCAS, services techniques de la ville) ainsi qu'un pôle d'emploi important. La carte sur les emplois localisés montre que des emplois sont présents en nombre sur toute la partie ouest de la commune, mais peu sur le périmètre du quartier Carriet.

Le quartier est une des plus anciennes cités d'habitat social de l'agglomération bordelaise. Les logements sont gérés par deux bailleurs : Domofrance, bailleur principal qui était propriétaire du foncier, et la Maison Girondine. Il est composé de deux sous-quartiers aux caractéristiques urbaines et démographiques très différentes, le bas Carriet construit dans les années 50 sur le modèle d'une cité-jardin et le haut Carriet réalisé dans les années 60 dans une logique urbaine plus proche de celle des grands ensembles. La superficie du quartier est réduite mais le dénivelé important renforce la séparation entre ses deux composantes. Le site possède des qualités paysagères remarquables : très belle vue sur la Garonne et le pont d'Aquitaine, belvédères, espaces boisés de qualité, arboretum...

La population s'élevait en 1999 à environ 4 000 habitants résidant dans un parc de logements de

près de 1 500 logements constitués pour 95% des logements sociaux et répartis entre deux bailleurs. Avec 1 139 logements, Domofrance est le plus important, particulièrement bien représenté dans le Haut Carriet ; il était propriétaire de la quasi-intégralité du foncier.

Tout en conservant son peuplement d'origine à dominante ouvrière, la population s'est profondément renouvelée, entraînant des problèmes de cohabitation entre générations et une dégradation du lien social. Ses habitants montrent des signes de précarité élevée marquée par des revenus faibles, un taux de chômage important et une part croissante de personnes vivant seules.

Historique du projet de rénovation urbaine

A la fin des années 90, le quartier montrait des signes d'obsolescence marquée qui touchait aussi bien le parc de logements que les équipements, et qui ont nécessité son renouvellement.

Avec la création en 1996 de la ZUS - ZFU Hauts de Garonne - Bastide qui porte sur un périmètre très vaste de plus de 800 ha, le quartier a été retenu dans le cadre de la géographie prioritaire. La même année, un premier projet de ville a été élaboré par la commune. En 2001, le quartier fait partie des sites prioritaires définis dans le Grand Projet de Ville des Hauts de Garonne, projet intercommunal sur quatre communes (Lormont, Cenon, Bassens, Florac). Un GIP du GPV chargé de coordonner les projets sur le plan financier, technique et thématique est mis en place et doté d'une équipe pluridisciplinaire (un directeur et quatre chargés de mission).

Cinq conventions ANRU ont été signées sur ces quatre communes, deux à Lormont, la première sur le quartier Carriet en avril 2004 et une seconde plus tard sur Gécicart. Deux avenants à la convention ANRU ont été signés en 2008, le 28 mars et le 07 novembre, puis durant l'été 2009 l'avenant du plan de relance a été signé entre Domofrance et l'ANRU.

Via l'ANRU, le maire est replacé au centre du dispositif mais le GIP a été maintenu et continue de porter un projet de territoire à l'échelle des 4 communes de la rive droite de l'agglomération. L'ambition du GIP est de définir une stratégie et des orientations concrètes pour repositionner les quartiers de la rive droite dans l'agglomération bordelaise. Une mission d'AMO (assistance à maîtrise d'ouvrage) confiée en 2005 au cabinet Algoé est conduite sous maîtrise d'ouvrage du GIP. A la Ville de Lormont, une Direction de la politique de la Ville, structure d'ingénierie opérationnelle, développe une démarche de

projet transversale et se positionne en soutien et conseil en direction des services et opérateurs souhaitant mettre en place des projets. Elle pilote le renouvellement urbain (un chef de projet dédié au quartier Carriet a été embauché), et le Contrat urbain de cohésion sociale.

Domofrance, gros bailleur régional adossé au 1% patronal, doté d'un patrimoine de 21 000 logements et 450 locaux d'activités tertiaires et commerciales, et propriétaire du foncier de Carriet, est un acteur majeur du projet.

Principales orientations d'après la convention

Construit autour de la ligne de tramway qui n'était pas prévue à l'origine, le projet prévoit en accompagnement du programme de démolition - reconstruction, de revoir complètement le réseau d'équipements existants, de réorganiser le quartier par la création de nouvelles centralités et l'aménagement des espaces publics, et de développer de nouvelles fonctions en programmant l'accueil d'activités économiques.

Les interventions sur les équipements (dont espaces verts), commerces et activités

L'investissement en matière de mixité fonctionnelle

La convention prévoit 12,8M€ d'investissement sur la diversification des fonctions, répartis entre 11,1M€ pour les équipements et locaux associatifs et 1,7M€ pour l'aménagement des espaces commerciaux et artisanaux. Ce montant représente 17% de la base de financement prévisionnel budgété dans la convention (74,4M€) soit un montant de 3 190€ par habitant du quartier. La part financée par l'ANRU sur ces deux postes s'élève à 37%.

La mixité fonctionnelle dans le plan de financement

	Total (€) Base de financement prévisionnel	Financements Anru (€)	Part Anru / Total (%)
Equipements et locaux associatifs	11 076 719	4 165 000	38
Aménagement et espaces commerciaux et artisanaux	1 681 828	558 800	33
Total MF	12 758 547	4 723 800	37
Total convention	74 356 692	17 113 965	23
Part MF / total (%)	17	28	

Cf Plan de financement avenant n°2 du 07/11/08

Cependant ces montants sont à réévaluer du fait d'interventions relevant du poste Aménagement et non prises en compte dans ces éléments financiers (démolition de bâtiments, réalisation d'un terrain de sport, jeux pour enfants, aménagements des parvis des écoles et de la salle de quartier, etc.) et qui s'apparentent à des interventions sur les équipements (voir tableau de synthèse « Equipements, commerces, activités économiques, d'après le tableau financier de l'avenant 2 (lignes 8, 9 et 10) »).

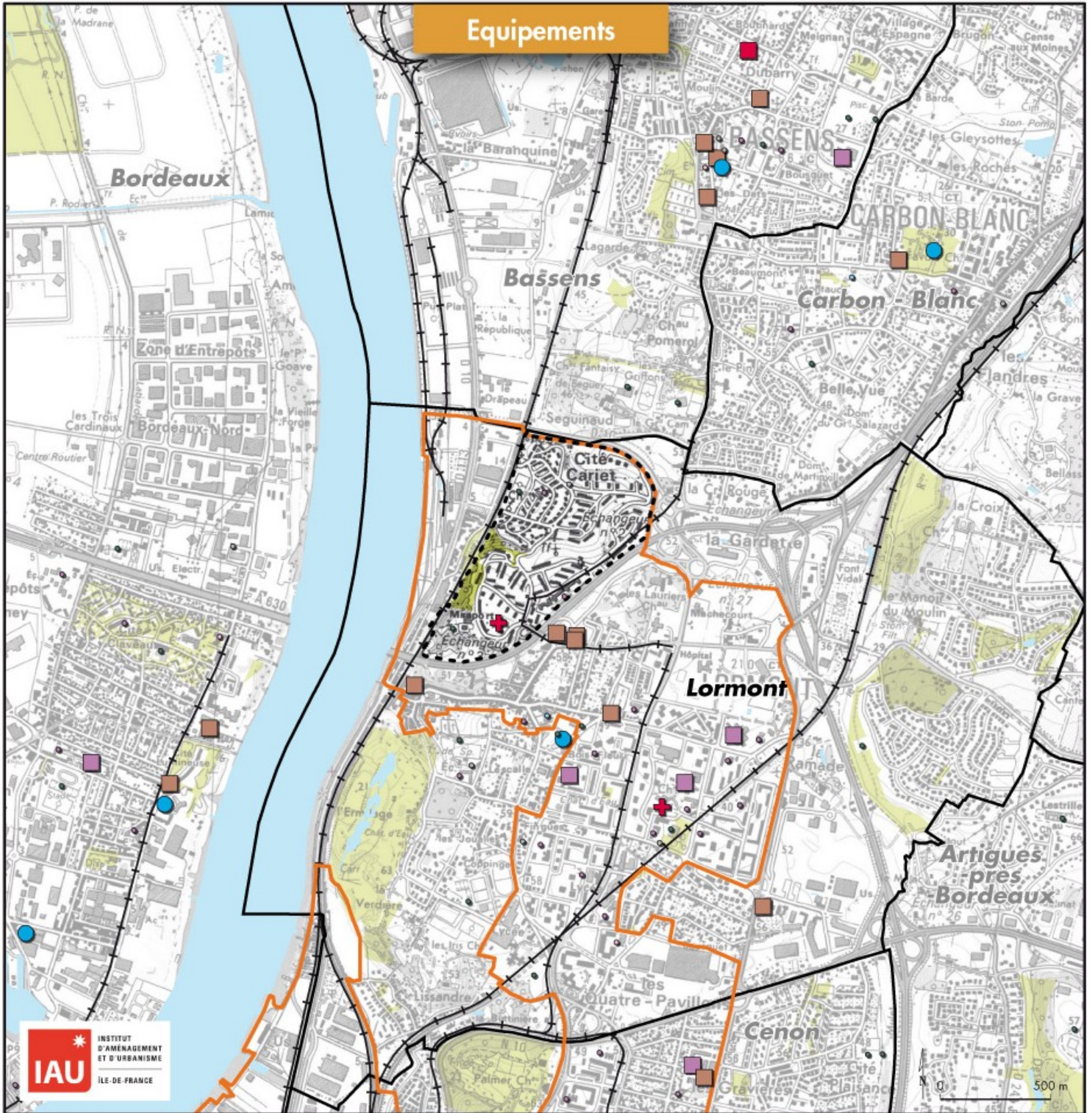
Les interventions sur les équipements

La situation initiale, la problématique



L'étude sociologique et urbaine réalisée en septembre 2002 faisait état de la présence de nombreux équipements, scolaires, sportifs, sociaux et médicaux, etc. dans le quartier, complétés à proximité du quartier par la présence d'un pôle d'équipements et de services autour de la mairie de Lormont.

Mais ces équipements, programmés dans les années 60 selon des normes aujourd'hui dépassées (grille Dupont), étaient pour la plupart d'entre eux frappés d'obsolescence et de vétusté. Leur caractère monofonctionnel méritait d'être réexaminé, ainsi que leur image très « figée » (par exemple salle de quartier vétuste fréquentée par les associations et les plus âgés du quartier et salle pour les jeunes peu adaptée et stigmatisée). Autre problème, la localisation de plusieurs équipements, écoles en particulier, à proximité de l'autoroute générant d'importantes nuisances sonores, demandait à être reconsidérée. Un secteur, celui de la petite enfance (crèches, accueil d'enfants, accompagnement des mères isolées) était considéré comme particulièrement déficitaire. Le centre socioculturel devait aussi être relogé, sa localisation dans le château de Mireport générant des surcoûts importants et étant peu adaptée à ses fonctions. De plus les espaces extérieurs, malgré leur qualité, étaient globalement sous-utilisés et les aménagements (aires de jeux, cheminements...) étaient eux aussi vétustes.

En fin de compte, seule la piscine municipale et son « club des poissons », bassin privé, équipement structurant du quartier et qualifié de pôle d'excellence dans l'étude précitée, fréquentée très au-delà du quartier, était le seul considéré à niveau. Cet équipement avait fait l'objet de financement de l'Etat dans le cadre du GPV pour sa restructuration



Périmètres


-  PRU
-  ZUS

Limites administratives



-  communale
-  départementale

Typologie des équipements

Equipements de santé

-  centre médico-social

Equipements d'enseignement

-  secondaire
-  primaire
-  petite enfance

Equipements administratifs

-  mairie, poste

Equipements culturels, sportifs, de loisirs

-  médiathèque, bibliothèque
-  centre socio-culturel
-  installation sportive
-  local social

La programmation dans le PRU

C'est donc une réflexion globale sur le maillage du quartier en équipements qui a été menée et la thématique équipement est un des points forts du PRU. Leur rôle intégrateur et générateur de lien social est souligné en particulier pour les équipements scolaires. Cette démarche s'est intégrée à une réflexion plus globale du GPV sur les équipements sportifs et de loisirs. La convention prévoyait la création de plusieurs équipements :

- la réalisation d'un pôle éducatif dans le bas Carriet regroupant une école maternelle, une école élémentaire, un pôle d'accueil, une salle de quartier et un plateau multi-sports de plein air utilisé par les écoles et ouvert au public (accompagnée de la démolition complète de l'école Paul Fort) ;
- La réalisation d'un pôle éducatif dans le haut Carriet comprenant une école maternelle, une école élémentaire, un pôle d'accueil pour les petits, une halte-garderie, un relais d'assistantes maternelles, la PMI, un atelier parents-enfants, un centre social et culturel. Il est destiné au reste de la commune pour l'accueil enfance (accompagnée de la démolition partielle de l'école Romain Rolland) ;
- Et dans une deuxième phase, un espace multifonctionnel dont la programmation restait à définir. Cette programmation devait associer a minima le centre social, la mairie et le CCAS, l'objectif étant de créer un équipement fonctionnant en réseau avec les sites éducatifs ouverts sur le quartier et les autres espaces.

Par ailleurs, d'autres interventions figurant dans la rubrique Aménagements ont été programmées : terrains de sport, espaces de jeux pour enfants, aménagements des parvis des écoles...

La mise en œuvre des actions sur les équipements

Les deux pôles éducatifs ont été réalisés conformément à la programmation et ont ouvert tous les deux en 2007. Il n'y a pas eu de dépassement budgétaire. Les objectifs ont donc été tenus. Soulignons le caractère innovant de la programmation de ces pôles qui associent équipements scolaires, péri-scolaires et espaces ouverts au public. La revue de projet 2008 fait état d'une augmentation des effectifs en maternelle (ouverture d'une classe) sur le bas Carriet ainsi qu'une hausse des enfants accueillis en périscolaire, hausse principalement visible dans le bas Carriet. Restait à mettre en place le relais d'assistantes maternelles pour accompagner la halte-garderie déjà ouverte. Toujours sur bas Carriet, la salle polyvalente

intégrée dans le pôle fonctionne bien, en réseau avec les associations... Pour certains, cette réalisation contribue d'ores et déjà à la revalorisation du quartier.

Concernant les autres équipements, un certain flottement était visible jusqu'à présent, avec de nombreuses réorientations de la programmation. L'espace multifonctionnel n'ayant pas vu le jour, les financements ANRU ont été supprimés. Des incertitudes demeuraient sur le devenir du centre social qui doit être l'équipement phare du quartier et dont la programmation doit se faire avec la participation des habitants. Ce centre a été provisoirement déplacé et sa localisation reste à définir, avec une option sur la place Magendie. La situation est la même pour la Médiathèque qui occupe des locaux provisoires dans le quartier, le projet n'est pas encore calé. Il s'agira en tout état de cause d'une annexe puisque la médiathèque centrale est dans le quartier Génicart.



Le centre social, installé dans des locaux provisoires

© B. Guigou – IAU idF



La piscine équipement structurant du quartier

© B. Guigou – IAU idF

Les commerces

La situation initiale, la problématique, la programmation dans le PRU

Contrairement à la thématique des équipements, le diagnostic sur le thème des commerces a été peu approfondi. Cette dimension essentielle de la mixité fonctionnelle a été escamotée et le résultat en terme de réalisation s'en ressent.

L'offre commerciale est essentiellement concentrée autour de la place Magendie, centralité du quartier avec une vingtaine de commerces et de services en pied d'immeuble fonctionnant tant bien que mal dans un bâti dégradé. Sur la place réservée au stationnement, se tient encore deux fois par semaine un petit marché d'une dizaine de commerçants. A proximité, dans Lormont Bourg autour de la mairie, un petit pôle commercial composé essentiellement d'un supermarché LIDL vient compléter cette offre et fait office de pôle de proximité pour les habitants du quartier.

Le projet de renouvellement urbain de 2005 prévoyait uniquement la restructuration de la galerie commerçante de la place Magendie (création et agrandissements des commerces, remplacement des auvents, mise en place d'une signalétique, etc.), l'idée de relancer un pôle commercial secondaire dans le bas Carriet ayant été écartée par manque de faisabilité.

Le projet prévoyait également l'aménagement de locaux tertiaires en pied d'immeuble des nouveaux bâtiments de logements de la rue Louis Beyts. Domofrance, maître d'ouvrage de l'opération, envisageait d'y installer des commerces et locaux d'activités pour apporter de nouveaux services aux habitants et créer de l'animation urbaine.

La mise en œuvre des actions sur les commerces

Malgré une réhabilitation légère, les commerces de la place Magendie continuent de vivre. Quelques services de la mairie se sont installés dans des locaux vacants. Le projet commercial initial de rénovation lourde de la galerie commerciale a été abandonné. Suite à une étude technique remettant en cause la qualité de la construction de deux immeubles sur la place, l'AMO et Domofrance ont opté pour leur démolition, la construction de nouveaux immeubles et le réaménagement de la place.

La nouvelle centralité créée par la ligne et la station de tramway aurait pu donner lieu à une réflexion sur le commerce. Ce n'est pas le cas. Des locaux commerciaux en pied d'immeubles ont bien été aménagés dans les nouvelles

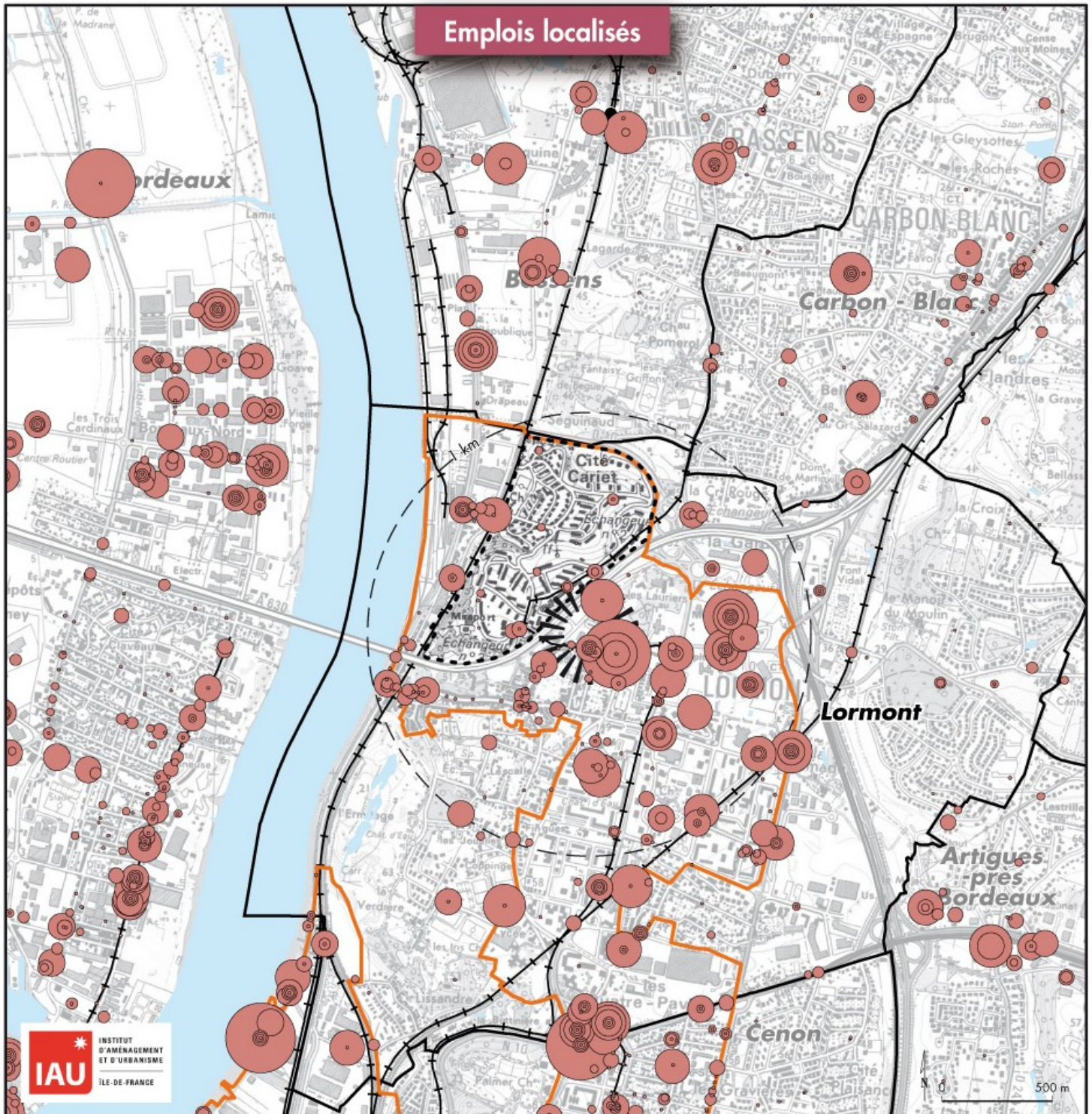
constructions de Domofrance mais il n'y a pas eu, semble-t-il, de réflexion globale sur l'organisation commerciale à l'échelle du quartier prenant en compte l'offre extérieure et les habitudes de consommation des habitants. Bien que prévu au PLU, la nouvelle centralité créée par la ligne de tramway et l'affirmation de la vocation commerciale de l'axe qui la longe n'a pas été anticipée. Notons toutefois que commerces (snackerie, alimentation, pharmacie...) et services (un pôle médical) sont déjà installés, témoignant de l'attractivité de ce nouvel axe. En revanche les deux locaux situés sur un autre axe côté église, ont des difficultés à trouver preneur, de même qu'un local de 160m² réservé à l'accueil d'une brasserie.

La programmation en lien avec l'avenant du plan de relance

Sur le plan de la mixité fonctionnelle, la phase actuelle- lancement du point d'étape à 4 ans, signature de l'avenant du plan de relance- constitue un tournant dans le projet urbain de Carriet. C'est l'amorce d'une deuxième étape, nécessaire pour traiter les équipements et services hors pôles éducatifs déjà réalisés¹.

Début 2009 Domofrance a lancé une réflexion approfondie sur le commerce, en lien avec le devenir de la place Magendie, mais sur un périmètre élargi. L'aménageur a commandé un bilan commercial à Atis Conseil. En parallèle, l'objectif de la direction de projet est d'inscrire la réflexion de Domofrance dans une réflexion d'ensemble sur la place des équipements, commerces et services dans Carriet. Pour cela, il souhaite s'appuyer sur les études récentes ou en cours (étude urbaine commandée par la Ville en 2007 sur les centralités de Beyts et de Magendie, recherche-action du Centre social sur son devenir et sa place dans le quartier), sur un bilan des réalisations en matière de mixité fonctionnelle (effets du tramway, rôle des pôles éducatifs, fonctionnement des locaux de la rue L. Beyts, du CFA...). La signature à l'été 2009 de l'avenant du Plan de relance entre Domofrance et l'ANRU a accéléré le calendrier de réalisation. La place va finalement être restructurée en profondeur (démolition de bâtiments et commerces en pied d'immeubles et reconstitution de l'offre à l'extérieur du quartier). Des fonds FEDER pourraient aussi être mobilisés sur ce projet. La programmation précise de la place Magendie est en cours de négociation, différentes hypothèses étant envisagées (relocalisation du centre social, d'un espace multi-fonctionnel, de services publics, de commerces...). Le projet semble avoir l'approbation de la mairie et de la CUB.

1 Une autre préoccupation des acteurs, justifiant pour eux un « Anru 2 » est d'intervenir sur le bas Carriet. En effet plusieurs indices montrent la nécessité d'une intervention en profondeur sur le Bas Carriet, dont l'occupation et l'évolution sont préoccupantes et qui a jusqu'à présent été beaucoup moins concerné par le projet de rénovation urbaine.



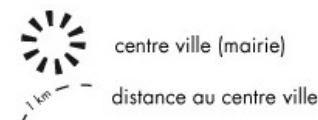
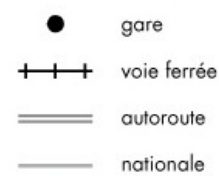
Périmètres



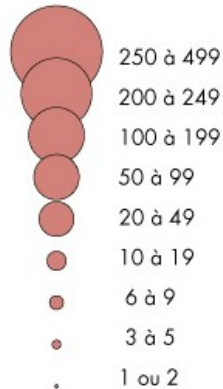
Limites administratives



Transport / accessibilité



Nombre d'emplois salariés



Sources : Secrétariat général du CIV
 © IGN 2003,
 © BD Topo 2007 IGN,
 © SIGMA CUB,
 © RFF 2009
 Traitement A-urba 2009
 Cartographie © IAU idF 2009

Les activités économiques et artisanales

Les interventions

S'appuyant sur la création de la ligne de tramway, la convention prévoyait le développement des activités économiques pour renforcer la diversité des fonctions par la création de locaux d'activités ou de services en pied d'immeuble (une quinzaine de locaux représentant 1200 m² à réaliser en deux phases).

Cette programmation a été revue totalement et c'est finalement l'opération Parc actif qui a été retenue.

La mise en œuvre des actions sur l'économique et les questions en suspens

En désenclavant le quartier, l'arrivée du tramway a été une véritable opportunité sur le plan du développement économique. C'est pourquoi la Ville et Domofrance, tous deux propriétaires d'un terrain (2/3 Ville, 1/3 Domofrance) ont décidé la réalisation d'une opération plus ambitieuse, le Parc actif. Une SEM a été créée à cet effet. Ses missions, initialement cantonnées au Parc actif, ont été élargies à l'aménagement du secteur Mairie. Les caractéristiques du terrain, à savoir son enclavement entre la rocade au nord et le tramway au sud, les nuisances sonores générées par la voie rapide et le dénivelé du terrain le rendait mieux adapté pour accueillir un programme d'activités plutôt qu'une autre fonction.

L'opération a été programmée en deux phases. La première phase aujourd'hui terminée a correspondu à l'installation d'un CFA de préparateurs en pharmacie anciennement implanté dans le centre de Bordeaux et dont les locaux étaient exigus et inadaptés. Les locaux ont été livrés pour la rentrée 2008. Le CFA compte 450 étudiants et employés sur 2 500 m² de SHON. Pour le moment l'équipement n'a pas eu d'impact sur le quartier probablement parce que l'offre en matière de commerces et de services en direction de cette nouvelle clientèle n'existe pas encore.

La phase 2 prévoit le développement sur 22 500 m² de terrain d'un pôle économique dont la programmation à cette étape est la suivante : une résidence hôtelière devant la station de tramway (7 200 m²) avec commerces et services (brasserie, pressing, coiffure,...) et des bureaux sur 8 000m². Le projet dispose d'atouts, desserte excellente et localisation en ZFU. Un appel à projet a été lancé en 2008, le lauréat est désigné mais la crise économique a mis un frein à sa

réalisation. Il semble que les projets soient relancés depuis peu.

Au final, le parc actif nous semble être aujourd'hui un projet peu tourné vers les habitants du quartier.



Perspective de la rue L. Beyts, une fois le parc actif terminé (source : Artotec ?)

© B. Guigou – IAU idf



Les bâtiments et le pôle commercial de la place Magendie vont être démolis

© B. Guigou – IAU idf



La rue Louis Beyts, nouvelle centralité du quartier

© B. Guigou – IAU idf



© B. Guigou – IAU îdF

Axe central du quartier, passage du tram, du bus et commerces en pied d'immeubles



© B. Guigou – IAU îdF

Des locaux commerciaux en pied d'immeubles qui peinent à trouver des locataires



© B. Guigou – IAU îdF

Bâtiment du pôle éducatif du Haut Carriet



1
Sites de projet
 Echelle 1/5000 ème

- Périmètres de démolition**
- ❶ Domofrance
 - ❷ Maison Girondine
- Sites de projet**
- ❸ Jardin d'eau (Parc des Coteaux)
 - ❹ Pôle éducatif du Haut Carriet
 - ❺ Pôle éducatif du Bas Carriet
 - ❻ Protections phoniques RFF
 - ❼ Espace multifonctionnel
 - ❽ Quartier actif
- Sites de projet hors périmètre**
- ❾ ZAC quai Chaigneau-Bichon
 - ❿ Bâtiment de gestion du trafic DDE
 - ⓫ Pôle Mairie
 - ⓬ Protections phoniques DDE
 - ⓭ Passage à 2X3 voies
- ▨ Périmètre de renouvellement urbain
 - Première phase tramway 2003
 - ⋯ Deuxième phase tramway 2007
 - Stations

Renouvellement urbain
 Quartier Carriet
 Commune de Lormont

services techniques et d'urbanisme
 mairie de Lormont

Tableau de synthèse des interventions sur les équipements, commerces, activités économiques et artisanales

Nom de l'équipement	Type d'intervention	Calendrier de réalisation	Modifications éventuelles du projet	Base de financement + réajustement	Éléments de programmation	Localisation Place dans le projet urbain	Rayonnement attendu
Ecoles <i>MO : Ville</i>	Démolition de l'école maternelle P. Fort et aménagement d'un square de quartier (Bas Carriet)	Travaux de démolition terminés fin 2007 Aménagement d'un square en attente d'une programmation	-	0,15M€	Lors de la RP du 18/11/2008, la programmation définitive sur cette surface de 3000 m2 n'était toujours pas définitivement arrêtée (concertation en place)	Sur cet espace sera réalisé un square de quartier dans le prolongement du pôle éducatif du bas Carriet	Le square est un espace de proximité
	Démolition partielle de l'école R. Rolland (Haut Carriet) <i>MO : Ville</i>	Travaux de démolition terminés fin 2007	-	0,1M€	Le reste du bâtiment, en assez bon état, pourrait être recyclé dans le cadre du projet de diversification d'usage, notamment à vocation économique	Démolition partielle afin de faciliter l'accès au parc actif situé en arrière	
Terrains de sport C. Dugarry <i>MO : Ville</i>	Aménagement	Livraison en 2007	Etait prévu sur Lormont, relocalisation	0,82M€	Remplace l'offre sportive obsolète présente à l'origine sur le territoire de Carriet	Situé à Bassens, à proximité de Carriet pour raisons de contrainte foncière	Équipement à l'échelle communale
Salle Colmet + annexes sport <i>MO : Ville</i>	Démolition	Fait en 2006	.-	0,045M€	-	Foncier utilisé pour la construction d'un « espace citoyen », salle polyvalente au sein du pôle éducatif Bas Carriet	-
Pôle éducatif Bas Carriet <i>MO : Ville</i>	Construction	Livraison en 2007	-	4,43M€	Regroupera : 1 école mater de 6 classes, 1 école élémentaire de 7 classes, un pôle d'accueil enfants de 4/11 ans, un plateau multi-sports et une salle de quartier	Pôle éducatif et de loisirs intégré autour d'équipements scolaires et de quartier, articulés autour d'un espace extérieur sécurisé	Quartier (écoles) Lormont (accueil enfance)

Pôle éducatif Haut Carriet MO : Ville	Construction	Livraison en 2007	-	4,9M€	Regroupera 1 école mater de 6 classes, 1 école élémentaire de 7 classes, un pôle d'accueil enfants de 0/4 ans, une halte garderie, un relais d'assistantes maternelles, une PMI, un atelier parents-enfants, un CSC	Pôle éducatif et de loisirs intégré autour d'équipements scolaires et de quartier, articulés autour d'un espace extérieur sécurisé (piéton)	Quartier (écoles) Lormont (accueil enfance)
Espace multifonctionnel MO : Ville	Construction	En attente d'une programmation définitive Réflexion en cours		1,2M€ prévisionnel Suppression des financements Anru, projet pris en compte par le FEDER	Implanter un bâtiment de 700m ² SHON avec salles, bureaux et hall d'accueil climatisé.	Fonctionnement en réseau avec les sites éducatifs ouverts sur le quartier. Sera le siège du Centre Social. Accueil d'associations	Communal. Devrait être situé en un lieu de stratégie de passage.
Centre commercial MO : Domofrance	Réhabilitation de la galerie commerciale Magendie, Haut Carriet	En attente	Le projet a évolué avec l'avenant du plan de relance (ANRU/ Domofrance). Beaucoup plus ambitieux	0,96M€	Projet initial : Mise en place signalétique commune, création ou agrandissement de commerces Réflexions en cours pour un nouveau projet avec démolitions de 2 bâtiments		A définir. Est conçu comme l'entrée du quartier.
Locaux tertiaires MO : Domofrance	Construction	Livraison en 2007		0,88M€	Commerces ou locaux d'activités en pieds d'immeubles	Le long de l'axe central (rue Beyts)	Proximité

Analyse des différentes pratiques de mixité fonctionnelle

La réflexion sur la mixité fonctionnelle est fortement présente dans la convention ANRU : « le projet est construit autour de la ligne de tramway mais aussi autour de deux pôles éducatifs, d'équipements publics confortant la place centrale, de commerces et services en pied d'immeubles autour de la station de tramway et d'un parc d'activités ayant pour objectif d'assurer la mixité fonctionnelle ». Le projet de Carriet joue sur les différents leviers contribuant à la diversification des fonctions : réorganisation et reconstruction des équipements, installation/restructurations de commerces, installation d'activités économiques. Il s'agit d'un axe important du projet, financé de façon conséquente dans le cadre de la convention ANRU mais aussi par des financements extérieurs à la convention, dans le cadre de projets d'échelle intercommunale, tel que le parc des Coteaux.

Ce qui rend la place de la mixité fonctionnelle dans le projet complexe à analyser, ce sont ses évolutions. Au moment de la signature de la convention, c'est principalement l'accueil d'activités économiques dans le cadre de la réalisation d'un parc d'activités dédié qui étaient mis en avant comme facteur de diversification des fonctions. Le remodelage et la réorganisation de l'offre d'équipements n'étaient pas présentés explicitement comme participant à cet objectif mais davantage comme des interventions indispensables pour moderniser une offre d'équipements devenus obsolètes et vétustes et pour adapter l'offre à des demandes qui évoluent. Dans la convention, la nouvelle desserte du quartier par le tramway doit aussi néanmoins donner lieu à la création d'une nouvelle centralité (autour de la rue L. Beyts) dans laquelle doivent être développés des programmes mixtes associant habitat, commerces, services et équipements.

A la lumière de ces éléments, un certain nombre de questions demeurent sur la dimension urbaine de la mixité, l'organisation spatiale des fonctions autour d'un centre ou d'un ensemble de centralités en lien les unes avec les autres :

- La centralité est manifestement autour de la rue Beyts où passe le tramway, les bus et où sont installés des commerces et locaux d'activités en pied d'immeubles.

Mais alors quel rôle doit jouer la place Magendie qui constituait jusqu'alors le centre du quartier avec une fonction commerciale et urbaine forte (même si de nombreux dysfonctionnements existaient) ?

- Comment les pôles éducatifs contribuent-ils à la vie et à la centralité du quartier ?
- Quel rôle attribue-t-on au centre social dans la vie du quartier et quelle localisation optimale pour cet équipement ?
- Comment le parc actif dédié peut-il aussi se relier au quartier et quelles retombées le quartier peut-il en attendre ?

Ces questions ont été posées par les acteurs au fur et à mesure de l'avancée du projet. La réflexion en cours autour des démolitions de bâtiments et de la galerie commerciale de la place Magendie doit apporter des réponses. Les acteurs espèrent et pensent que ces réponses seront construites de façon plus collective et partenariale que dans la première phase du projet de rénovation urbaine, phase où le bailleur, aménageur principal du quartier, restait sur une logique d'élaboration du projet plus autocalcée. De l'avis général la conduite de projet devient plus intégrée et partenariale qu'auparavant. Il semble aussi que l'organisation de la conduite de projet aille dans le sens d'une intégration progressive de la maîtrise d'ouvrage permettant d'intégrer les opportunités réelles (arrivée du tram, plan de relance...) plutôt que d'élaborer des réponses au coup par coup, sans plan d'ensemble clairement établi.

Articulation avec les autres politiques

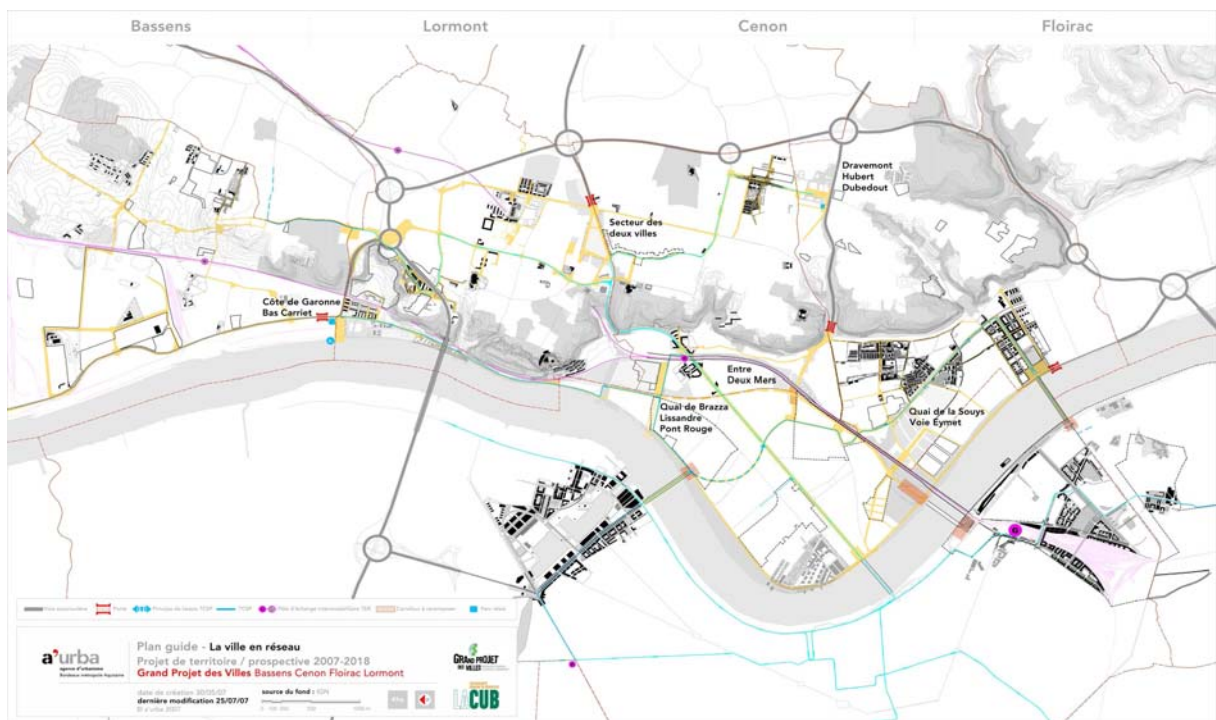
Il faut souligner le rôle important du GIP du GPV qui conduit depuis 2001 une réflexion sur le devenir des quartiers en rénovation urbaine de la rive droite. Cette réflexion, qui associe les quatre communes du GPV et s'appuie sur une AMO du prestataire Algoé, a pour objectif de réintégrer les quartiers dans l'agglomération et de leur redonner une attractivité en s'appuyant sur une politique volontariste et coordonnée en matière d'habitat et d'actions sociales, de culture, d'environnement et de développement économique. La démarche vise, de façon prospective, à élaborer une stratégie territoriale et à en décliner les grandes lignes localement, le GIP coordonnant la politique élaborée.

En matière culturelle, l'objectif est de pallier le manque d'offre, de rendre le territoire attractif pour ceux de la rive droite et au-delà, en implantant des équipements tête de réseau (il n'y en a pas à Carriet), en maillant les équipements entre eux et en s'appuyant sur une politique éducative ambitieuse. La salle polyvalente du bas Carriet est un équipement de proximité qui s'intègre dans ce réseau et, dans son fonctionnement, en applique les principes (ouverture sur la société, lien avec les associations...).

Le projet de parc des Coteaux, équipement majeur d'échelle métropolitaine de 400 hectares, participe de cette logique de valorisation du territoire et de renforcement de son attractivité. Il doit relier des espaces verts en créant un lien entre plusieurs séquences. Il traversera Carriet, des emprises lui ayant été réservées dans le cadre du projet de rénovation urbaine (il n'est pas financé par l'ANRU et pas mentionné dans la convention). Un tel équipement participe bien à l'objectif de mixité fonctionnelle.

L'intérêt de la démarche du GIP est de faire avancer la culture communautaire entre les 4 villes de la rive droite (plus de connaissances

partagées, plus de cohérence), de faire entendre la voix et les intérêts de ces territoires auprès de la CU de Bordeaux et d'orienter la programmation. Une difficulté est dans le passage entre les orientations programmatiques du GIP et la déclinaison locale et leur déclinaison locale et opérationnelle dans les quartiers. Ainsi le guide programmatique sur la stratégie économique du territoire du GPV (Algoé, janvier 2008) a peu d'impact sur la programmation du parc actif ou des locaux tertiaires de Carriet : question de décalage entre les calendriers mais aussi de logiques d'acteurs, la programmation de la SEM ou de l'aménageur étant encore davantage sur des logiques de saisie d'opportunités (à condition que l'on rentre dans le cahier des charges) que d'orienter en amont et de façon stratégique l'activité. Autre exemple de nécessité d'une mise en cohérence des documents et projets : il existe des contradictions entre les normes restrictives en matière de stationnement du PLU, mises en place par la Communauté urbaine en accompagnement du tramway, et les usages des étudiants et entreprises, d'où un stationnement sauvage autour du CFA.



Liste des entretiens réalisés

Ville de Lormont :

- Alain Chauvet, directeur de la Politique de la Ville, Lormont
- Benoit Cruege, chef de projet rénovation urbaine du quartier Carriet, Lormont
- Dominique Bouvier, directeur de la direction éducative, Lormont (entretien téléphonique 28/09/2009)

Domofrance/SEM des Lauriers

- Mathilde Arondel, chargée de promotion à Domofrance, responsable de la SEM des Lauriers
- Marc André, responsable relations commerciales à Domofrance (entretien téléphonique du 30/09/2009)
- David Seys, directeur département stratégie et patrimoine à Domofrance (entretien téléphonique, 02/10/2009)

- Etienne Parrin, directeur du GIP du GPV des Hauts de Garonne (entretien téléphonique du 01/10/2009)
- Daniel Mandouze, sociologue, Assistance à maîtrise d'ouvrage à la direction politique de la ville Lormont (entretien téléphonique du 01/10/2009)

LORIENT

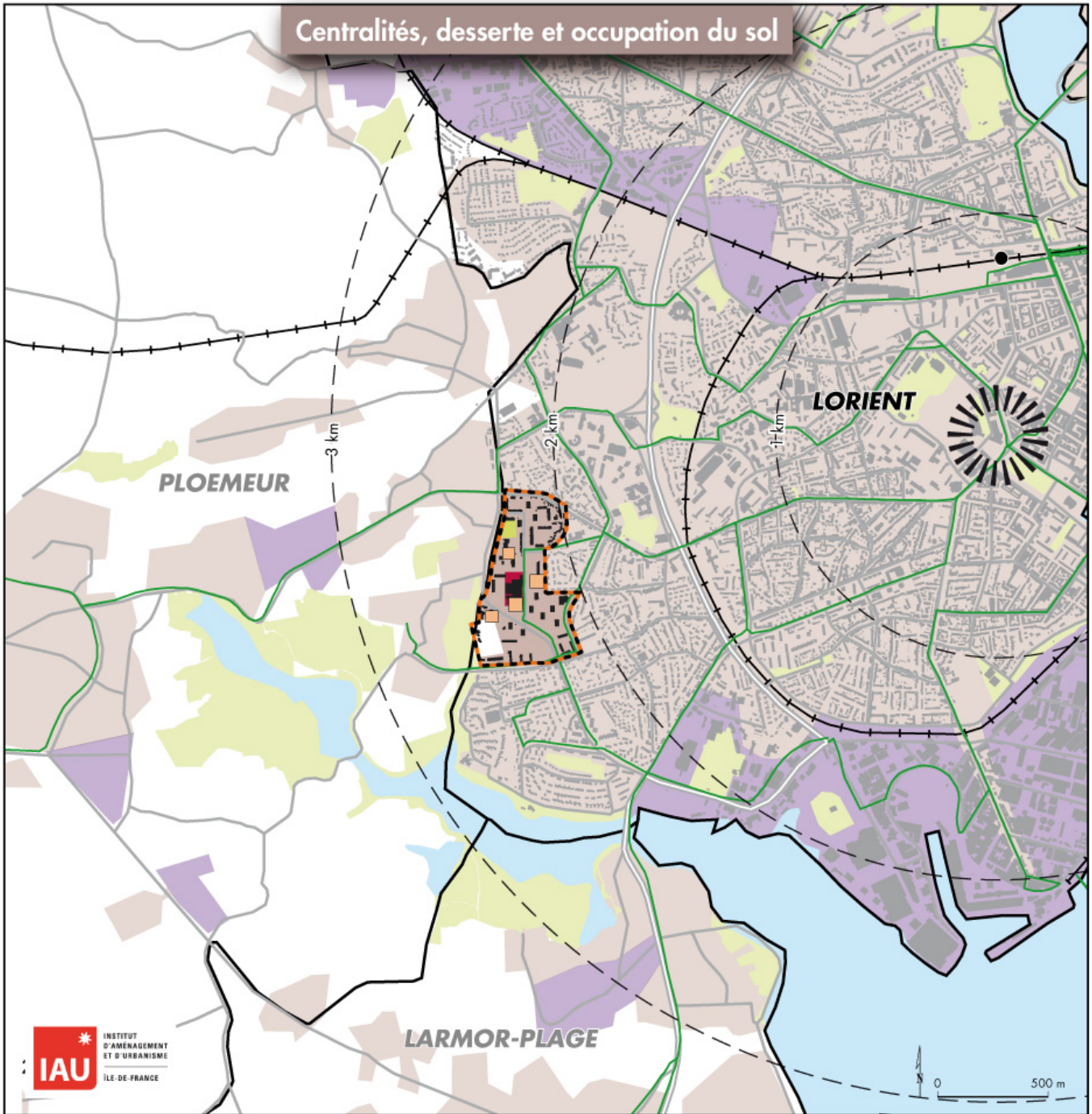
Kervanenec



Vue du parc du Venzu

© B. Guigou, IAU idf

Bretagne sud Département du Morbihan (56)
Population de la commune (2006) : 58 547 habitants
Intercommunalité : Agglomération du Pays de Lorient, 19 communes, environ 190 000 habitants.
Potentiel financier par habitant de la commune : 936 € Moyenne nationale du potentiel financier par habitant de la strate démographique de la commune : 1073 €
Population du quartier Grand Kervénanec : 10 000 habitants Population ZUS Kervénanec : 4 278 habitants (SIG DIV, 1999)
Superficie de la ZUS : 25 hectares
Revenu médian par UC (2004) : 8 780 € (ZUS), 14 432 € (commune)
Chômage (1999) : 33,8% (ZUS), 19% (commune)
Etrangers (1999) : 6% (ZUS), 1,8% (commune)
Situation économique : reconversion difficile et douloureuse sur le plan économique et militaire depuis la fin des années 70.
CUCS Pays de Lorient/Lanester
Date de signature de la convention ANRU : 09/12/2005 et avenant simplifié n°2 du 28/07/08 Avenant du plan de relance signé le 30/04/2009
Nombre de démolitions : 589, Nombre de constructions : 657 (dont 334 sur le quartier et 216 hors site), Nombre de réhabilitations : 41 Nombre de résidentialisations : 600
Eléments financiers issus des conventions ou des avenants : ➤ Financement prévisionnel du projet : 89,1M€, dont 28,3% de financements Anru ➤ Part des financements mixité fonctionnelle dans l'enveloppe totale : 6,4%.








Périmètres



-  PRU
-  ZUS

Limites administratives








-  communale
-  départementale

Transport / accessibilité

-  gare
-  voie ferrée
-  route principale
-  route secondaire
-  ligne de bus

-  centre ville (mairie)
-  distance au centre ville

Occupation du sol

-  espace bâti
-  bâtiment (uniquement sur la commune de Lorient)
-  industrie
-  équipement (uniquement dans la ZUS)
-  surface commerciale (uniquement dans la ZUS)
-  parc, jardin
-  eau

Sources des données : Secrétariat général du CIV
 Audélor, cadastre, IGN BD Carto, CTRL
 © IAU îdF 2009

Contexte et situation initiale du quartier

Situation géographique, principales caractéristiques socio-économiques

Le quartier de Kervenane est situé à environ 2 kilomètres à l'est du centre de Lorient, en bordure de la limite communale de la commune résidentielle de Ploemeur. Le quartier a été construit sur d'anciennes terres agricoles, dans un secteur qui présente de fortes potentialités : proximité du centre ville, de l'étang de Ter et des plages, présence d'espaces verts, relief agréable. La ZUP, construite entre 1969 et 1997, bénéficie d'emblée d'un bon niveau d'équipements, ceux-ci étant conçus pour former des liens physiques entre les groupes d'immeubles. La ZUP est pensée comme un quartier autonome, véritable ville nouvelle, sur le schéma d'un plan de circulation. Elle bénéficie aujourd'hui d'une bonne desserte en transports en commun (réseau de bus).

Le périmètre du quartier de Kervenane est à géométrie variable. La ZUS regroupe près de 4200 habitants et correspond au périmètre du quartier concerné par l'opération de rénovation urbaine, ainsi qu'à l'ancienne ZUP. Il semble que le terme Kervenane soit le plus souvent employé dans cette acception étroite, il désigne de façon négative ce quartier de tours et de barres construit dans les années 60, à dominante de logements sociaux et où la population est beaucoup plus modeste que la moyenne communale (revenu médian par UC de 8780 euros contre 14 432 pour la commune), un taux de chômage de 33,8% contre 19% pour la commune et un taux d'étrangers élevé par rapport à la moyenne communale (6% contre 1,8%). Ce taux d'étranger est toutefois le plus faible des 10 quartiers étudiés. Les limites du quartier sont parfois beaucoup plus vastes. Curieusement la convention Anru fait état d'environ 10 000 habitants, soit 17% de la population communale. Dans la convention Kervenane désigne aussi les zones d'habitat, principalement individuelles : le Ter, le Kreisker, Kerjulaude, qui s'étendent autour de la ZUP. L'ensemble constitue le « Grand Kervenane », qui présente, d'après les informations disponibles, une cohérence et fonctionne ensemble (même si les populations qui y logent sont sensiblement différentes). Il s'agit du plus important quartier d'habitat social de Lorient, avec près d'1/4 des logements sociaux (1670), dont 1473 sont la propriété de Lorient Habitat (88%).

Historique du projet de rénovation urbaine

A peine terminée, la ZUP bénéficie d'une opération Habitat et Vie Sociale (1975). Entre 1987 et 1992, les logements du nord et du centre du quartier font l'objet de réhabilitations et travaux liés aux économies d'énergie. Puis en 1994, la signature du premier contrat de ville 1994/2000 permet la rénovation du centre commercial et l'implantation d'équipements. Fin des années 90, un nouveau diagnostic social et urbain conduit à une prise de conscience de la nécessité de restructurer le quartier en profondeur, pour faire face aux problèmes de vacance de logements, de stigmatisation et de rejet du quartier lié notamment à la forme urbaine ZUP. Une étude de recomposition urbaine en 1999. Le quartier connaît des vacances de logements. La convention ORU est signée en 2002 puis, dans la lignée de la réflexion engagée, une convention est signée avec l'ANRU en décembre 2005. L'avenant simplifié n° 2 du 28/07/2008 annule une subvention de l'ANRU pour des locaux tertiaires, subvention entièrement reprise par la Région.

Principales orientations d'après la convention

Le projet mène de front la restructuration urbaine du quartier en agissant sur l'habitat (démolition, reconstruction, réhabilitation), sur la redéfinition des espaces et des équipements publics (parcs et promenades, résidentialisation, voirie,) et enfin sur la mise en œuvre d'un projet social (accompagnement des habitants, services publics de proximité).

Les interventions sur les équipements (dont espaces verts), commerces et activités

L'investissement en matière de mixité fonctionnelle

La convention prévoit près de 5,8M€ d'investissement sur la diversification des fonctions, soit 3,5M€ pour les équipements et locaux associatifs et 2,3M€ pour l'aménagement des espaces commerciaux et artisanaux. Ce montant représente environ 6,4% du montant total du projet ANRU budgété dans la convention (89M€), soit un montant de 1337€ par habitant du quartier.

La part financée par l'ANRU est de 21,2%. Dans le cadre de l'avenant 2 du 28/07/2008, la subvention de l'ANRU pour les locaux tertiaires,

d'un montant de 1,05M€, a été entièrement reprise par la Région. L'ANRU ne participe donc plus au financement de l'aménagement des espaces commerciaux.

La mixité fonctionnelle dans le plan de financement

	Total (€)	Financements Anru (€)	Part Anru / Total (%)
équipements et locaux associatifs	3 464 000	1 212 409	35
aménagement et espaces commerciaux et artisanaux	2 258 000	0	0
Total MF	5 722 000	1 212 409	21,2
Total convention	89 108 626	25 213 784	28,3
Part MF / total (%)	6,4 %	4,8 %	

cf : Plan de financement avenant n°2 du 28/07/08

Ces montants ne tiennent pas compte des interventions relevant du poste Aménagement, qui ne sont pas prises en compte dans ces éléments financiers même si elles s'apparentent à des interventions sur les équipements : parc urbain du Venzu, requalification du square du Bateau, mail Marianne, construction de la résidence personnes âgées...

Les interventions sur les équipements

La convention avec l'ANRU rappelle que le quartier possède désormais un niveau d'équipements publics très satisfaisant, fruit de précédentes opérations de réhabilitation (contrat de ville, ORU...): médiathèque, centre commercial rénové en 1999, centre social, poste, cybercentre... D'après la convention, l'enjeu actuel est donc de favoriser l'implantation d'équipements structurants susceptibles d'attirer des personnes extérieures au quartier tout en offrant une meilleure qualité de vie aux habitants (parc urbain), de mettre en œuvre un projet social (accompagnement des habitants, services publics de proximité, appui aux associations...) et de favoriser l'implantation de nouvelles activités sur le quartier.

Les équipements existants

En dépit d'un niveau d'équipement globalement satisfaisant, plusieurs interventions sur les équipements existants sont programmées :

- le regroupement et la réorganisation des locaux accueillant des services publics, para-publics et associatifs du quartier, dans un lieu central et accueillant, la Maison des Services à la Population (centre social, CLSH, crèche parentale, antenne de la misison locale, point accueil emploi, bureau d'informations municipales, centre médico-social, PMI, point habitant);

- la réhabilitation du groupe scolaire du quartier (Bois Bissonnet) et, si possible, la réintégration de la maternelle démolie ;
- la reconstruction et la relocalisation du foyer de personnes âgées existant ;
- la requalification d'un espace public à l'entrée nord du quartier le long de l'avenue Marianne (square du Bateau) pour offrir aux habitants des espaces verts de proximité (aires de jeux...). Auquel on peut ajouter la création d'une promenade plantée tout au long de l'avenue Marianne qui borde le quartier.

D'après nos interlocuteurs la programmation de ces investissements s'est faite de façon pragmatique, les habitants, associations et acteurs locaux (dont le centre social) étant fortement impliqués en amont dans l'élaboration du projet. L'intervention sur ces équipements est expliquée par leur vétusté, leur non conformité aux normes et/ou aux besoins et usages actuels. Elle permet une remise aux normes, une adaptation aux attentes soit en agrandissant et en adaptant l'équipement (groupe scolaire/Maison des Services à la population), soit en le reconstruisant dans un lieu plus central (résidence personnes âgées), soit en requalifiant les espaces et en installant des jeux et services. Dans le cas de la Maison des services à la population, l'enjeu est aussi de maintenir et d'améliorer des services à la population dans le quartier pour les habitants actuels et futurs (idem pour le groupe scolaire). L'enjeu est aussi, en accompagnement de l'intervention sur l'habitat, d'améliorer l'image du quartier, fortement stigmatisée à l'extérieur et perçue comme dévalorisante par les habitants, au travers d'un travail sur la requalification de l'espace, l'esthétique des bâtiments. L'architecture de la Maison des services et de la nouvelle résidence (et non plus foyer) de personnes âgées s'inscrit dans un style contemporain, sans originalité particulière, mais qui se démarque du « style ZUP » des années 60/70.

Ces équipements sont principalement destinés aux populations du quartier de Kervéanec. En accord avec le profil très «social » des habitants de la ZUS, la programmation des équipements, notamment celle de la Maison des services et du centre social, est orientée vers l'accompagnement social des habitants, avec comme objectif central de pallier les difficultés des populations démunies : services à l'emploi, services sociaux, services à la jeunesse et à l'enfance...), ainsi que ceux de catégories de populations spécifiques (enfance/junesse et personnes âgées notamment). Les actions proposées ont à la fois une visée de soutien à la promotion individuelle des personnes en difficulté et une visée collective au travers d'actions visant au développement de liens sociaux entre générations (jeunes/personnes âgées) ou à la

création de spectacles accompagnant les changements du quartier. Des locaux accueillent aussi plusieurs associations du quartier, le centre étant lui-même géré par une association d'habitants depuis 1989. Comme le souligne le dernier rapport annuel du centre social, une part importante des équipements présents sont « typés », de nature sociale, « en direction » des habitants du quartier. Le rapport note que l'on ne compte pas d'administrations attractives (sauf la Poste) pour une population extérieure au quartier, ni d'entreprises pour l'emploi des habitants mais aussi pour assurer un certain brassage de population, une animation pour le quartier le jour, et des revenus pour les commerçants.



Le nouveau parc urbain du Venzu

© B. Guigou – IAU idf



La place centrale : aménagements, arrêt de bus

© B. Guigou – IAU idf



L'intérieur de la galerie commerciale de Kervénanec

© B. Guigou – IAU idf



Entrée du centre commercial de Kervénanec

© B. Guigou – IAU idf



Construction de la résidence personnes âgées

© B. Guigou – IAU idf



Jeux d'enfants dans le parc urbain

© B. Guigou – IAU idf



Le nouveau bâtiment de la Maison des services pour tous

© B. Guigou – IAU idf

Les équipements créés

La convention prévoit la création de plusieurs équipements qui ont été ou sont en cours de réalisation :

- en extension du gymnase, la construction de deux salles sportives spécialisées,
- et, au cœur du quartier (place J. Pomel), celle d'un équipement adapté à la diffusion artistique et à la création. Il s'agira in fine d'une salle polyvalente de petite taille adossée au groupe scolaire de façon à être utilisée en fonction des besoins, par les élèves, pour des projets impliquant des habitants du quartier ou dans le cadre de la diffusion de spectacles programmés par la Ville.

Ces projets, qui ont émergé suite à des demandes exprimées par des habitants ou des associations lors de réunions de concertation autour du projet ORU mises en place au début des années 2000, répondent d'abord à une demande de proximité. Mais pas seulement. Ainsi la salle de spectacle est inscrite dans un réseau de 2 ou 3 petites salles de quartier, qui sont complémentaires des équipements métropolitains (centre de danse, théâtre, école supérieure d'art, musée...), et dont la programmation ciblée peut néanmoins intéresser l'ensemble des Lorientais.

La convention prévoit aussi la création d'un parc urbain de 3,8 hectares en bordure sud du quartier de Kervéanec, faisant le lien avec les rives du Ter. Situées à environ un km en bordure d'estuaire, ces rives aménagées sont fréquentées par les promeneurs et joggeurs de Lorient. Le parc urbain est conçu à la fois comme un parc urbain de qualité (matériaux, mobilier urbain, végétaux, travail sur la topographie, signalétique... concourent à la qualité du lieu) et comme un maillon dans une promenade plantée qui relie l'estuaire au quartier et dont la prolongation est programmée à moyen terme. La qualité de cet équipement devrait attirer des habitants de toute la ville et contribuer à transformer l'image du quartier. Il s'agit donc d'un équipement métropolitain ambitieux. Son nom « parc du Venzu » a été proposé par des habitants de Kervéanec.

La mise en œuvre des actions sur les équipements

La réalisation effective se déroule sans difficultés majeures. Toutes les opérations affichées dans la convention seront réalisées. A l'été 2009 plusieurs sont déjà livrées : Maison des services pour tous, parc urbain du Venzu, deux salles de sports, requalification du square du Bateau. La résidence pour personnes âgées est en cours de construction. Les travaux du groupe scolaire et de la salle de spectacle devraient démarrer début

2010 (étude en cours par un programmiste). Notons toutefois des ajustements liés soit à la prise en compte d'attentes des habitants, soit à des appels d'offres infructueux, soit à des évolutions dans les choix du maître d'ouvrage. C'est le cas pour la salle polyvalente, sous maîtrise d'ouvrage ville, qui sera finalement intégrée dans l'équipement scolaire. Des incertitudes demeurent sur la possibilité d'intégrer les classes de l'école maternelle dans le groupe scolaire.

Les lieux et outils mis en place à la demande des élus pour formaliser le dialogue avec les habitants dans le cadre de l'ORU (Point Info dans la galerie commerciale, point internet, journal de quartier, fonds de participation des habitants, dispositifs de concertation sur certaines opérations) ou de façon pérenne (réunion de quartier avec les élus référents) ont permis d'établir une programmation « en phase » avec les attentes des habitants. Même si nous n'avons pas rencontré d'habitants ou d'associations, il semble, au travers des documents disponibles et des entretiens, que les choix aient fait l'objet d'un consensus et qu'une large concertation ait été menée, par exemple auprès du centre social associé au projet par des réunions de coordination bi-hebdomadaire ou, pour le parc urbain du Venzu, auprès des enfants du centre de loisirs de la Maison d'Alfrédo, du conseil municipal des enfants et des habitants du quartier lors d'une réunion *publique*.

« Le projet du parc du Venzu on peut dire que cela n'a été que du bonheur ! Il répondait à une forte demande de verdure de la part des habitants (même si le quartier était déjà très vert)... »

La Ville s'est appuyée sur de nombreuses réunions avec les habitants et a travaillé avec un paysagiste de qualité. Le parc, inauguré au début de l'été 2009, est déjà très utilisé par les habitants qui l'apprécient beaucoup mais aussi par des gens de l'extérieur. Le projet modifie l'image du quartier pour les habitants (extrait d'entretien).

Notons toutefois que la concertation sur l'aménagement du centre social aurait pu être améliorée. Le bâtiment a été conçu au départ comme un immeuble classique de bureau davantage que comme un espace très fréquenté, recevant du public, des associations... (par exemple clés prévues pour ouverture des portes alors que des badges sont plus pratiques dans ce type d'établissement). La directrice du centre souligne la nécessité de mieux anticiper la spécificité du lieu et d'organiser en amont des échanges entre la Ville, la maîtrise d'œuvre et les usagers de l'équipement.

Soulignons aussi que le parc a connu quelques problèmes de dégradations/vandalisme dans la

phase travaux et durant l'hiver 2009, sans qu'il y ait eu d'agression. Lors de notre visite (juin 2009) la situation s'était améliorée. D'après le chef de projet, cela est sans doute dû à une forme de contrôle social, les habitants du quartier étant très satisfaits et fiers de cet espace. Elue et chef de projet s'accordent toutefois sur la nécessité de rester vigilant, dans ce parc comme dans n'importe quel autre parc de la ville, d'autant plus qu'il s'agit ici d'un lieu ouvert et non surveillé.

Les commerces

Le centre commercial, situé en cœur de quartier, lourdement restructuré à la fin des années 90 dans le cadre du contrat de ville, connaît une baisse de chiffre d'affaires attribuée par les commerçants aux démolitions et à la baisse de population du quartier. Une étude de l'EPARECA commandée par la Ville (2009) liste des dysfonctionnements variés : faible visibilité du centre commercial (urbaine, manque de signalétique...), manque de stationnement, présence de jeunes dans la galerie générant un sentiment d'insécurité, concurrence entre 4 centres commerciaux situés dans le grand Kervéanec, faible pouvoir d'achat des habitants...

Suite à l'étude de l'EPARECA, la Ville a préparé un plan d'actions :

- relookage et amélioration du stationnement,
- amélioration de la signalétique, visibilité, communication...
- amélioration de la sécurité en s'appuyant sur le Contrat local de sécurité...

Elle a fait appel à ses partenaires pour trouver des fonds (dépôt d'un dossier au FISAC, appel à l'EPARECA, l'ANRU, la DDE, réflexion sur la façon dont un dispositif type ZFU pourrait aider à mettre en place des exonérations de charges...). L'objectif est de trouver (ou d'inventer) des outils financiers pour le plan d'actions mais aussi pour aider financièrement les commerçants jusqu'à ce que l'ensemble des logements construits soient habités. Pour la direction de projet, qui se dit très préoccupé par ce problème, il y va de l'avenir du centre commercial et donc de celui du quartier.

Les activités économiques et artisanales

Les interventions

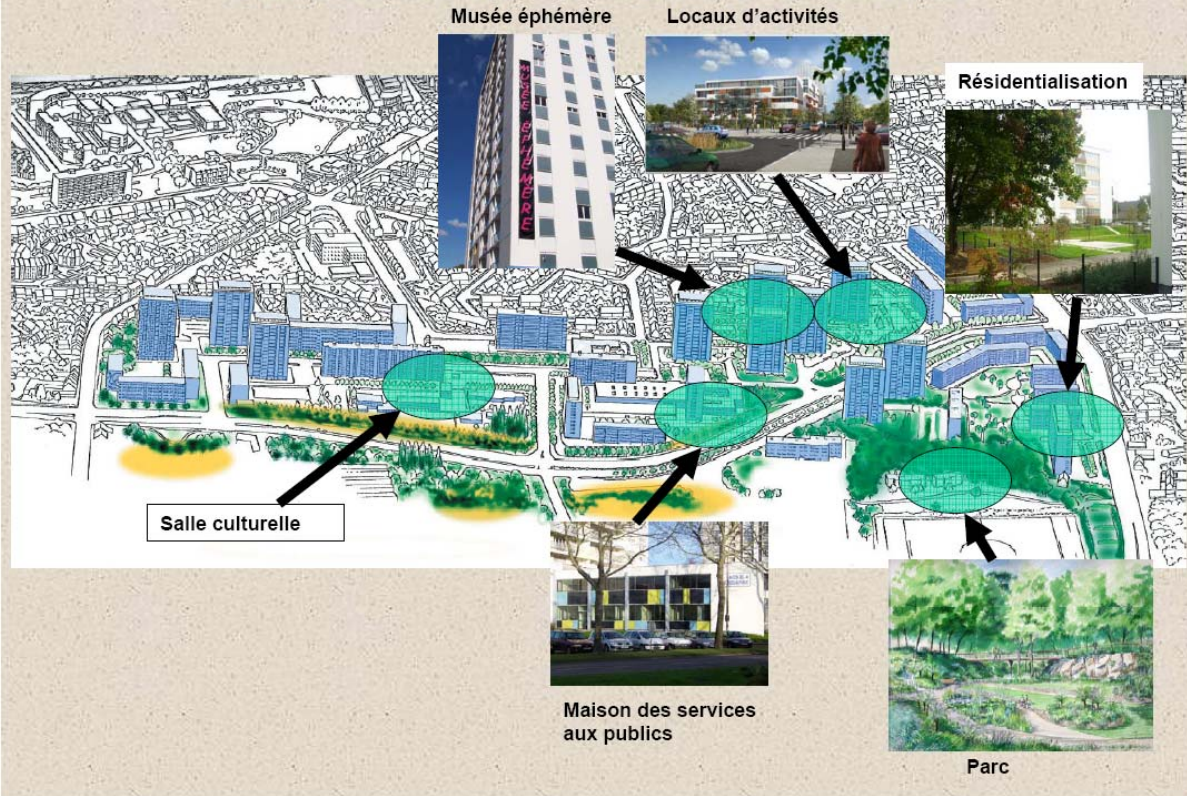
Un nouvel axe du projet de rénovation urbaine est l'implantation d'activités dans le quartier. Les objectifs affichés dans la convention sont ambitieux et relèvent d'une volonté politique de diversifier les fonctions urbaines et de favoriser le redéploiement économique du quartier. Il s'agit d'offrir de nouveaux services aux habitants - services à la population et création d'emplois pour des actifs du quartier - mais aussi de générer de nouveaux flux de personnes travaillant dans le quartier (salariés, fournisseurs, clients...) et de favoriser le brassage entre populations. Le programme de 2005 visait à accueillir des locaux tertiaires locatifs au pied d'une tour, et à réaliser un bâtiment locatif neuf pour des locaux tertiaires (1500 m² prévu). Après négociations entre la Ville, maître d'ouvrage du projet, et le bailleur social Lorient Habitat, le projet d'un bâtiment d'activité dédié est abandonné. Les 1 500 m² seront des locaux situés aux pieds des nouveaux logements construits dans la partie sud du quartier.

La mise en œuvre des actions sur l'économique et les questions en suspens

Les travaux devraient démarrer fin 2009 pour une livraison fin 2010. Interrogés sur le type d'activités souhaités la direction de projet avance l'idée d'activités économiques tertiaires sans nuisances (ni pollution, ni bruit, ni « marquage ethnique »), d'activités de services à population (par exemple médecins spécialistes) sans préciser plus avant car « on est tributaire du marché ». Une étude récente commandée par la Ville montre qu'il existe un marché potentiel, les loyers seront proposés en dessous des prix du marché de Lorient. Autre question en suspens : la commercialisation et la gestion des locaux se fera soit en régie directe (expérience antérieure de la ville), soit sera déléguée.

ANRU KERVENANEC

DIVERSIFICATION DES FONCTIONS DU QUARTIER



Source : Cap L'Orient agglomération

Synthèse des interventions sur les équipements, commerces, activités économiques et artisanales – Kervenane

Nom de l'équipement	Type d'intervention	Calendrier de réalisation	Modifications éventuelles du projet	Base financements + réajustements	Éléments de programmation	Localisation Place dans le projet urbain	Rayonnement attendu
Ecole Bois Bissonnet <i>MO : Ville</i>	Réhabilitation du Groupe Scolaire Bois Bissonnet, seule école primaire du quartier.	Fin des travaux prévue début 2010	Décision d'intégrer une salle de spectacle mitoyenne Incertitudes sur la programmation définitive des maternelles	1,35M€ - ligne 9 équipements et locaux associatifs	Si les effectifs le permettent, intégration d'une maternelle. Intégration de la petite salle de spectacle	Doit contribuer à la centralité du quartier	Proximité pour Kervenane nord
Maison des Services à la Population/au public <i>MO : Ville</i>	Regroupement et réorganisation des locaux (agrandissement) accueillant les services publics, parapublics et associatifs du quartier, dans un lieu central et réhabilité.	Livrée début 2009	-	1,26M€ Ligne 9 : équipements et locaux associatifs	1 centre social – Maison pour Tous agréé par la CAF 1 crèche parentale La mission locale 1 point accueil emploi Ville 1 bureau information municipale Des bureaux d'associations 1 CMS	Position visible à l'entrée/sortie du quartier (angle avenue Marianne et rue Maurice Thorez) Renforcer centralité de quartier avec le parc, le CC et le pôle de santé, Proposer des services s'adressant aussi à des populations extérieures	Équipement de proximité, pour le quartier grand Kervénane
Équipement culturel de quartier <i>MO : Ville</i>	Construction	Fin des travaux prévue mi-2008 RP mai 2007 : retard de près de 3 ans	RP juin 2008 : pensé au départ comme une entité propre, l'équipement culturel sera finalement intégré à l'ensemble Bois Bissonnet.	0,35M€ - ligne 9 : équipements et locaux associatifs	Salle polyvalente adaptée à la diffusion artistique et à la création culturelle pour favoriser la mise en œuvre de projets culturels et le lien social Utilisable aussi par les élèves de l'école.	Au centre du quartier (place J. Pomel)	Plutôt de proximité mais volonté aussi d'attirer, selon la programmation, des habitants de toute la ville.

Deux salles sportives spécialisées <i>MO : Ville</i>	Construction de deux salles en extension du gymnase actuel	Livré		0,5M€ - ligne 9 équipements et locaux associatifs	Une salle de tennis de table de 250m², une salle multisports (gym, yoga, boxe...) de 150m² + vestiaires/sanitaires	Au centre du quartier (place J. Pomel)	Proximité
Parc urbain du Venzu <i>MO : Ville</i>	Création	Inauguration en juin 2009	.-	1,125M€ - Ligne 8 : Aménagements	Création d'un parc- et d'une promenade plantée. Installation de jeux d'enfants en bordure du quartier Kervenaneec.	En bordure de quartier Liaison verte de qualité avec le site du Ter Contribuer à transformer l'image du quartier Logique de développement des déplacements doux	Métropolitain : un des plus beaux parcs de la ville, Doit inciter d'autres Lorientais à fréquenter le quartier
	En RDC de nouveaux bâtiments de logements, m2 d'activités à louer	Démarrage travaux fin 2009	Avenant n°2 de juillet 2008 : La subvention ANRU de 1,05M€ est entièrement reprise par la Région	2,26M€ Ligne 10 : aménagement espaces commerciaux	1500m2 de locaux d'activités (activités de services souhaitées) en pieds d'immeubles commercialisées par la Ville + m2 prévus par Lorient Habitat	Localisation en pied immeubles, cours Maurice Thorez . Doit contribuer à la centralité (interne) et à la polarité (attirer personnes extérieures)	Proximité et plus large : générer de nouveaux flux de personnes extérieures travaillant et consommant dans le quartier)

Analyse des différentes pratiques de mixité fonctionnelle

Le terme mixité fonctionnelle n'est pas utilisé dans la convention mais des termes proches – comme diversification des fonctions urbaines- le sont. Notons que cette diversification intègre équipements, y compris les espaces verts, commerces, activités économiques et artisanales, en plus de la fonction résidentielle dominante.

Le projet de Kervéanec vise à transformer le quartier en s'appuyant sur différents leviers (mixité sociale avec l'arrivée de nouvelles populations plus aisées) dont celui de la mixité fonctionnelle. La programmation est fondée sur des intentions complémentaires :

- répondre à des besoins des habitants actuels et des associations de Kervéanec, en utilisant les investissements immobiliers comme un support pour proposer de nouveaux services et/ou réorganiser les services existants,
- s'appuyer sur les équipements pour favoriser les échanges, créer des liens entre habitants du quartier et habitants de la ville, au travers d'un équipement structurant en bordure du quartier (le parc urbain) et au travers de l'implantation d'équipements de proximité situés dans un réseau d'équipements d'agglomération,
- introduire des activités et services dans un environnement résidentiel, même si cela ne constitue pas une demande des habitants et est perçu comme une prise de risque par la ville.

Cette dernière partie du projet a mûri suite à une étude de marché et à des négociations entre partenaires (abandon du bâtiment d'activités pour des locaux en pied d'immeubles). Les choix d'investissement relèvent donc en partie d'une logique fonctionnelle de réponse aux besoins et en partie d'une logique d'introduction des fonctions économiques privées au cœur du quartier. Au-delà des emplois créés et des services proposés, le but principal est d'attirer des flux d'actifs dans le quartier, la « banalisation » recherchée passe, pour les élus, par ce mélange de fonctions et de personnes.

Notons que la réponse aux besoins n'est pas seulement conçue de façon sectorielle (des

bâtiments séparés pour des besoins spécifiques) mais que la création d'une Maison des services à la population s'accompagne (et participe) d'une volonté de rapprochement géographique des services pour favoriser la transversalité (« *le jeune qui vient chercher son frère au centre de loisirs et qui passe à la mission locale* »).

Les équipements créés ou restructurés sont principalement situés le long de l'axe principal du quartier, le cours Maurice Thorez. Ce positionnement les rend plus visible et a pour but de valoriser le quartier et de symboliser la présence des pouvoirs publics. Cet axe central construit autour d'un mail planté doit jouer un rôle d'espace public.

Le projet étant avancé, l'image du quartier s'est transformée, de façon très satisfaisante d'après les acteurs rencontrés. La directrice du centre social insiste par exemple sur le fort impact psychologique sur les habitants et sur les jeunes générés par l'investissement « visible » de la ville et des pouvoirs publics dans le quartier. La Ville est globalement satisfaite du résultat même si, d'après les personnes rencontrées, le pari de la mixité sociale n'est pas gagné.

La mixité fonctionnelle dans le PRU de Kervénanec

Aménagements

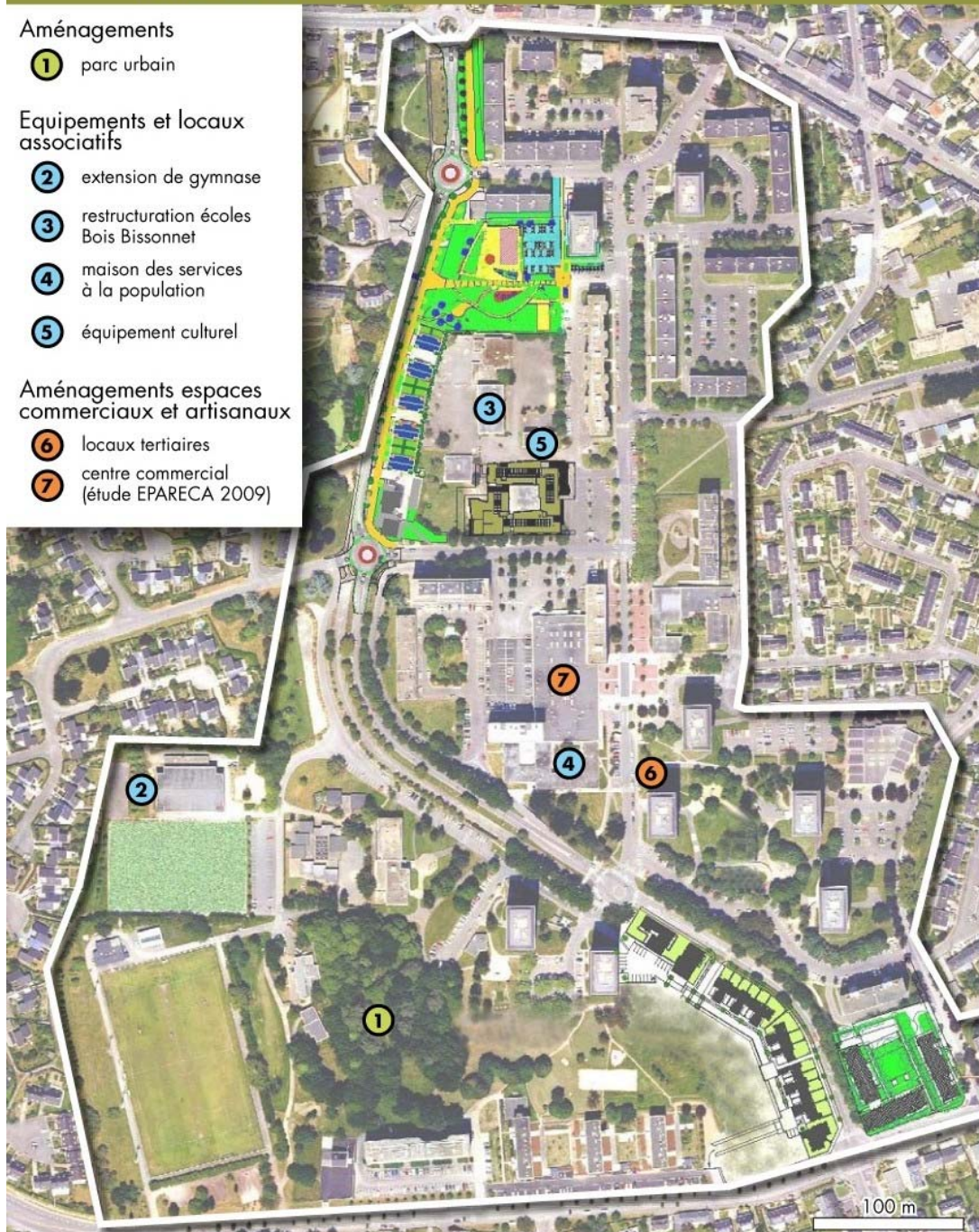
- ① parc urbain

Equipements et locaux associatifs

- ② extension de gymnase
- ③ restructuration écoles Bois Bissonnet
- ④ maison des services à la population
- ⑤ équipement culturel

Aménagements espaces commerciaux et artisanaux

- ⑥ locaux tertiaires
- ⑦ centre commercial (étude EPARECA 2009)



Au sud du quartier, le parc urbain du Venzu doit se prolonger jusqu'à l'avenue Marianne (sur l'emplacement du foyer pour personnes âgées (FPA) et des tours à démolir) pour « entrer » dans le quartier. La Maison des services et les salles de sports sont situées entre deux avenues restructurées par le projet ORU : l'avenue Marianne et la rue de Kervénanec. Au-dessus, le long de la rue de Kervénanec ou du cours Maurice Thorez ?, l'espace a été remodelé et requalifié (arrêt de

bus...). Ce secteur regroupe la galerie commerciale, la médiathèque, la maison des jeunes et bientôt les locaux d'activités en pied d'immeubles. Plus au nord, on trouve la place Pomel avec le FPA et le groupe scolaire, puis le square du Bateau.

Articulation avec les autres politiques

Nous n'avons pas identifié de lien explicite avec la politique d'aménagement à l'échelle métropolitaine, même si le réseau de bus et le parc du Venzu s'inscrivent de fait dans ce type d'aménagement.

La revue de projet de juin 2008 signale que le lien avec le CUCS se fait naturellement car l'équipe CUCS participe de manière permanente à la mise en œuvre de l'ORU. La direction technique permanente de l'ORU est composée de trois personnes : le chef de projet du contrat de ville (CUCS), le directeur de Lorient Habitat et le chef de projet rénovation urbaine, rattaché à la Communauté d'agglomération Cap l'Orient (Direction de l'Aménagement, de l'Environnement et des Transports).

Différents indices, outre l'organisation de la maîtrise d'ouvrage, témoignent d'une volonté de coordination et du fait que le projet de rénovation urbaine est conçu, au moins en partie, comme le support du projet social.

- la construction d'une salle polyvalente à vocation culturelle à Kervéanec s'inscrit dans une politique municipale en faveur du développement de projets culturels dans les quartiers et de la promotion des pratiques culturelles des habitants. La ville consacre un poste à temps plein à la mise en place de cet objectif et le centre social et les associations culturelles y participent aussi en organisant des spectacles appréciés dans le quartier. Pour définir la programmation de la salle, une concertation va être engagée, y compris avec des habitants.
- la construction de deux salles de sports répond à des demandes d'associations soutenues par la Ville et doit s'accompagner, dans le cadre du CUCS, du développement d'actions visant à insérer les jeunes par le sport (association sportive locale intervenant au pied des tours pour les jeunes du quartier bénéficie de créneaux horaires dans les salles).

La politique locale en matière d'accès à l'emploi et d'insertion peut aussi être lue comme une volonté de « créer des flux » entre le quartier et le reste de la ville (centre et autres quartiers en politique de la ville). L'objectif est d'inciter les gens du quartier à fréquenter les services dits de droit commun

(ouverts à tous). De façon complémentaire, c'est aussi de faire venir des gens extérieurs dans le quartier, ainsi les habitants d'un autre quartier en politique de la ville fréquentent de plus en plus le Point accueil emploi de Kervéanec). « Une part importante des moyens affectés par l'Etat, la Région et le Département aux politiques de l'emploi et de l'insertion est consacrée aux habitants de Kervéanec qui représentent une part importante des demandeurs d'emplois et bénéficiaires de minima sociaux. L'orientation du CUCS est d'éviter la création de dispositifs spécifiques aux quartiers et parallèle à des dispositifs de droit commun existants, mais au contraire de favoriser l'accès aux dispositifs de droit commun pour les habitants des quartiers » (extrait du CUCS). Mais l'accès à ces équipements, parce qu'il n'est pas « naturel » pour les habitants les plus en difficultés passe par des relais locaux, par exemple l'antenne de la mission locale créée il y a près de 10 ans et dont la fréquentation a augmenté ou le Point accueil emploi situé dans la Maison pour tous. Le rapprochement géographique s'accompagne aussi du développement de projets communs, par exemple autour de projets pour les jeunes en partenariat avec les structures présentes sur le quartier (le centre social, la maison des services, les associations, la médiathèque...).

Le CUCS décline aussi les dispositifs partenariaux en place (CLS, CLSPD) ou à développer (GTLD) et les opérations et actions de droit commun complémentaires au projet de RU en matière de tranquillité publique, comme la permanence d'une boutique de Droit, la mise en place d'une équipe de prévention spécialisée. Cette influence réciproque, a priori favorable pour atteindre les objectifs affichés, trouve ses limites, comme en témoigne notamment le sentiment d'impuissance des acteurs face aux jeunes désœuvrés qui occupent le centre social.

Liste des entretiens

- Alain Le Ray, Chef de projet rénovation urbaine, 24/06/09
- Chantal Cuette, Directrice du centre social, 24/06/09
- Sandrine Lecoeuvre, chef de projet Contrat urbain de cohésion sociale, 15/09/09 (entretien téléphonique).
- Marie-Christine Détraz, Maire adjointe à la ville de Lorient, chargée de l'Aménagement, de l'urbanisme, de l'habitat, des affaires foncières, 20/08/09 (entretien téléphonique).

LYON

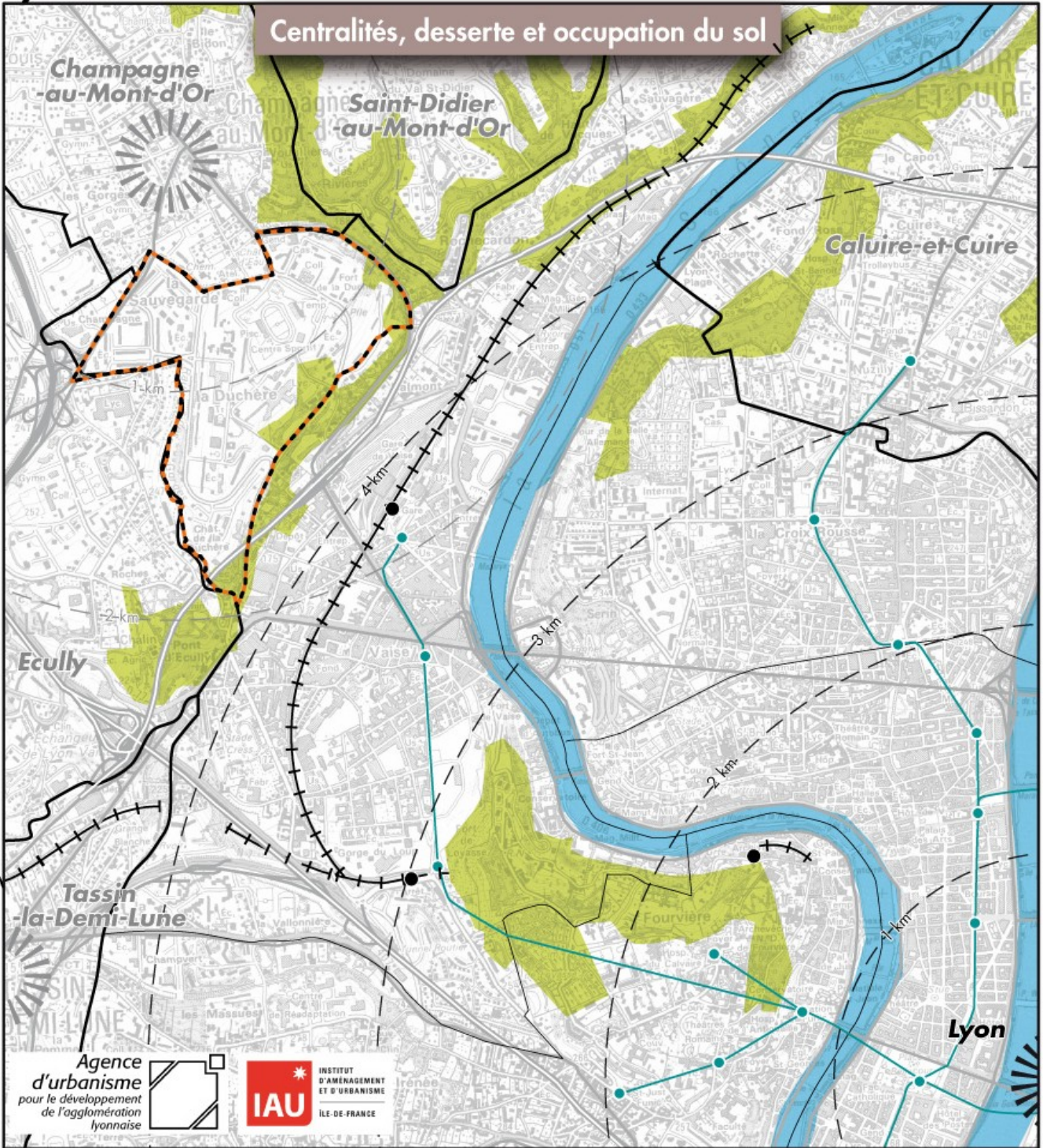
La Duchère



Ville de Lyon - Quartier de la Duchère - Vue aérienne initiale

© Le Grand Lyon - Source : site ANRU

Rhône-Alpes Département du Rhône (69)
Population de la commune (2006) : 48 608 habitants (Lyon, 9 ^e arrondissement)
Intercommunalité : Communauté urbaine de Lyon composé de 33 communes et de 1 109 953 habitants.
Potentiel financier par habitant de la commune : 869 € Moyenne nationale du potentiel financier par habitant de la strate démographique : 968,4 €
Population du quartier (périmètre ZUS) : 12 422 habitants
Superficie du quartier (ZUS) : 101 ha
Revenu médian par UC (2004, source SIG DIV) : 9052 € (ZUS), 14 388 € pour l'arrondissement.
Chômage (1999, source SIG DIV) : 21,5% (ZUS), 15,1% (commune)
Etrangers (1999, source SIG DIV) : 17,5% (ZUS), 12% (commune)
CUCS de Lyon
Date de signature convention ANRU : 13/05/2005
Nombre de démolitions : 742 Nombre de constructions : 742 Nombre de réhabilitations : 1147 Nombre de résidentialisations : 5388
Eléments financiers issus des conventions : <ul style="list-style-type: none"> ➤ Financement prévisionnel du projet : 131 955 816 € dont 52 481 260 € (soit 40 %) de financements Anru. ➤ Part des financements mixité fonctionnelle dans l'enveloppe totale 48 449 398 € (soit 37 %).



Périmètres

-  PRU
-  ZUS

Limites administratives

-  communale
-  arrondissement

Transport / accessibilité

-  gare
-  voie ferrée
-  station de métro
-  ligne de métro
-  autoroute
-  nationale
-  centre ville (mairie)
-  distance au centre ville

Occupation du sol

-  parc, jardin
-  eau

Sources : Agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise, IGN - BD Carto 2003, S.U.R. du Grand Lyon © IAU idF 2009

Contexte et situation initiale du quartier

Situation géographique, principales caractéristiques socio-économiques

Le quartier de la Duchère compte environ 12 500 habitants. Il est situé dans l'ouest lyonnais (9^{ème} arrondissement), en limite des communes résidentielles d'Ecully, de Champagne au Mont-d'Or, et à proximité immédiate de l'autoroute A6, du périphérique nord et du métro « gare de Vaise ». Il s'étend sur 120 hectares et est réparti en quatre sous-quartiers : le Plateau, la Sauvegarde, Balmont et le Château.

Troisième colline de Lyon, dominant la Saône, le quartier présente des atouts paysagers importants, malgré l'effet « béton » du Plateau, qui, apparaissant de façon démesurée depuis certains points de vue, notamment à l'ouest, crée une rupture entre le quartier et l'extérieur.



Vue sur le quartier de la Duchère

© Le Grand Lyon.- Source : site ANRU

Historique du projet de rénovation urbaine

Le quartier, construit à la fin des années cinquante (barres d'immeubles de grandes hauteurs à vocation presque uniquement résidentielle), a connu un processus classique de dévalorisation dans les années 80 avec la dégradation du bâti et la fragilisation socio-économique de sa population.

Inscrit dans les dispositifs de politique de la ville depuis le milieu des années 80, le quartier fait l'objet, depuis 1994, d'un important programme de réhabilitation du bâti et d'aménagement des espaces, d'une forte implantation d'établissements publics à vocation sociale, et d'une amélioration de la desserte en transport en commun. Néanmoins, le processus de dépréciation se poursuivant, le quartier de la Duchère s'est trouvé, en 2004, date de la signature de la convention ANRU, en situation de

marginalisation et d'« insularité », avec une perte de population et des difficultés socio-économiques, une insécurité, et un défaut d'image croissants. Sur le plan de l'urbanisme, aucune centralité n'a émergé dans le quartier, marqué par une juxtaposition de plate-formes, de parkings et de voiries.

Face à ces dysfonctionnements urbains, sociaux et économiques, les acteurs publics (la Ville de Lyon et le Grand Lyon, l'ANRU, le Département, la Région, l'Etat, l'ACSE, la CDC et la Foncière Logement, l'Europe et les bailleurs sociaux présents dans le quartier), engagent en 2003 un « Grand Projet de Ville » (2003-2012) visant à désenclaver le quartier, à transformer son image, à le rendre plus attractif, et à améliorer les conditions de vie des habitants. La convention de renouvellement urbain, présentée comme le volet urbain du GPV, est signée en 2005 (2005-2010). Elle s'appuie intégralement sur le projet urbain élaboré dans le cadre du GPV. C'est d'ailleurs bien grâce à l'antériorité des réflexions que le planning ANRU a pu être tenu.

Principales orientations d'après la convention

Le projet d'aménagement urbain du quartier a été défini pour « soutenir, encadrer et favoriser » la transformation de la Duchère. L'objectif est de « faire basculer ce quartier d'une situation de grand ensemble, coupé socialement et spatialement de son environnement, à un quartier ouvert, diversifié et riche de ses potentialités géographiques, patrimoniales et sociales ». L'objectif était également de forger une identité d'ensemble au quartier de « La Duchère » en remplacement des sentiments d'appartenance aux différents sous-quartiers qui le composent.

A partir d'opérations d'envergure et en valorisant les atouts patrimoniaux et environnementaux du site, la convention de rénovation urbaine de la Duchère vise :

- à restructurer l'offre de logements ;
- à ouvrir le quartier sur l'extérieur, notamment par la création d'un axe est-ouest et le renforcement de l'axe nord-sud¹, mais aussi par la construction d'équipements d'envergure régionale (halle d'athlétisme) ;
- à créer, à l'intersection de ces deux axes, au centre du Plateau, une nouvelle centralité à l'échelle de l'ensemble du quartier sur laquelle seront ouverts des bâtiments majeurs (lycée la Martinière, collège Schoelcher, école des Bleuets, la

¹ Le prolongement de la ligne de métro par une ligne en site propre est également prévue, hors convention.

tour panoramique, la nouvelle bibliothèque, la halle d'athlétisme, les services sociaux et techniques du Département...) et où seront concentrés, en pieds d'immeubles, services et commerces (brasserie, moyennes surfaces commerciales, commerces de proximité, pôle santé, ...);

- à aménager une trame verte qui traverse le site (parcs des Balmes et du Vallon);
- à consolider les pôles d'activités complémentaires.

Le PRU est conçu comme une étape dans le processus de transformation du quartier dont la suite est déjà définie (démolition de la barre 203). En effet, toutes les opérations d'envergure ne pouvaient pas rentrer dans l'enveloppe financière de la présente convention. Une convention ANRU 2 est souhaitée.



Quartier de la Duchère – le projet

© Asylum-SERL – Janvier 2009 - Source : site GPV Lyon Duchère

La conduite du projet

Un comité de pilotage composé de l'ensemble des financeurs du GPV valide les orientations stratégiques du projet tandis qu'un comité de direction (réunissant les directeurs de services des collectivités et organismes partenaires) suit chaque année l'avancée des dossiers sur le plan technique.

La maîtrise d'ouvrage globale et financière est assurée par la « Mission Lyon la Duchère », constituée d'une quinzaine d'agents mis à disposition par la Ville de Lyon et le Grand Lyon. Elle veille à la cohérence d'ensemble du projet mais aussi à ce que le Projet s'intègre dans les différentes échelles de territoire que sont le quartier, la ville, le bassin de l'ouest lyonnais et le Grand Lyon.

L'opération globale est réalisée dans le cadre d'une procédure de ZAC, qui englobe la quasi-totalité du quartier. Une convention d'aménagement a été confiée à un aménageur (la Société d'Équipement du Rhône et de Lyon – SERL) qui a pour mission notamment l'acquisition du foncier et des locaux commerciaux ainsi que l'aménagement des espaces publics et des voiries.

Après un déficit de communication au démarrage du projet provoquant des réactions assez vives chez les habitants, les élus ont engagé un travail de concertation à l'issue duquel ils se sont engagés sur 60 points soulevés par les habitants. Une charte de relogement a également été co-écrite avec les collectifs de locataires. Un comité de suivi participatif se réunit tous les 3 mois, réunions auxquelles participe l'OPAC. Un important dispositif d'information et de concertation a ainsi été mis en œuvre. Trois personnes de la « Mission Lyon la Duchère » y sont affectées. Certains problèmes demeurent néanmoins, notamment avec les enseignants et directeurs des établissements scolaires qui, pour certains, adhèrent assez peu au projet.

Les interventions sur les équipements (dont espaces verts), commerces et activités

L'investissement en matière de mixité fonctionnelle

La convention PRU prévoit, en base de financement prévisionnel, 41 M€ d'investissement pour les équipements et locaux associatifs et 7 M€ d'investissement pour l'aménagement des espaces commerciaux et artisanaux, soit près de 48,5 M€ d'investissement pour les éléments constitutifs de la mixité fonctionnelle, et 3 900 € en moyenne par habitants. Ce montant par habitant est, après Bagneux, le plus important des dix sites étudiées.

Ce montant représente par ailleurs 37 % du montant total du projet budgété dans la convention (132 M€). La participation de l'ANRU est proportionnellement moins importante pour les « équipements et locaux associatifs » que pour d'autres postes de légende (23 % contre 40 % en moyenne sur l'ensemble du projet).

Principales orientations d'après la convention

Ligne budgétaire (Base de financement prévisionnel)	Financement total (ft)	Financement ANRU (fa)	% (fa/ft)
Equipements et locaux associatifs	41 061 438	9 242 888	23 %
Aménagements espaces commerciaux et artisanaux	7 387 960	3 036 000	41 %
Sous-total (a)	48 449 398	12 278 888	25 %
Assiette financière globale du PRU (b)	131 955 816	52 481 260	40 %
% (a) / (b)	37 %	23 %	

Source : convention

Avenant « Plan de relance » : les financements liés au plan de relance ont servis à la réalisation d'opérations liées au logement.

A ces interventions s'ajoutent certains éléments de la ligne budgétaire « 08 - aménagement » et notamment les 2,1 M€ budgétés pour le parc du Vallon.

Les interventions sur les équipements

Sur le plan des équipements (publics), une étude réalisée au début de la décennie indique que le quartier est bien équipé. Il comprend notamment une mairie annexe, de nombreux équipements sportifs dont le second stade du Grand Lyon par sa capacité de plus de 5 000 places, une piste d'athlétisme de 400 m, un anneau de vitesse pour rollers, et une piscine d'été avec trois bassins dont un olympique ; deux centres sociaux, une maison de l'enfance, une MJC, une bibliothèque, un cinéma d'art et essai situé dans une ancienne église réhabilitée et intéressante d'un point de vue patrimonial, une antenne du conservatoire régional de musique ; plusieurs groupes scolaires, un collège, un lycée incluant des formations post-bac,...

L'idée du PRU est de se servir des équipements – réhabilités, reconstruits et ouverts sur l'extérieur – pour contribuer au changement d'image et à un regain d'attractivité du quartier, mais aussi pour alimenter la nouvelle centralité. Du fait de la bonne irrigation du quartier par les transports en commun, le parti retenu a été de constituer des pôles d'équipements. D'autre part, certains équipements (églises du Plateau et de Balmont, lycée Lamartine) sont utilisés comme valorisation patrimoniale du site à l'instar d'autres constructions emblématiques comme la tour panoramique, l'ancien fort ou l'immeuble des Erables.

Par ailleurs, le projet de rénovation urbaine prévoit d'ouvrir et de relier le quartier aux équipements présents à l'extérieur, notamment par le désenclavement du quartier à l'est en direction de Vaise (plate-forme d'échange avec le centre de Lyon) et à l'ouest en direction des équipements tertiaires, universitaires et commerciaux.

Les équipements existants

Le projet prévoit :

- La démolition d'écoles maternelles et primaires et la construction – en remplacement - de deux nouveaux groupes scolaires ;
- La relocalisation en pied d'immeuble du relais d'assistantes maternelles ;
- L'ouverture du Lycée de la Martinière sur le quartier (et sur la centralité) et la démolition-reconstruction du gymnase, hors du lycée, pour une utilisation élargie ;
- La démolition de la bibliothèque et sa reconstruction dans la centralité, sur la place centrale, en face du lycée ;
- La relocalisation de la Poste, du poste de police nationale, et de la mairie annexe, actuellement présents dans la tour panoramique ou dans le centre commercial du plateau ;
- La relocalisation suite à démolition de l'antenne du conservatoire de musique ;
- La rénovation des équipements sociaux et sportifs (dont le stade de la sauvegarde), leur ouverture sur le quartier, ainsi que la remise en état des espaces de jeux ;
- La réhabilitation de la MJC ;
- Le réaménagement du parc du Vallon et le square Averoes dans la centralité ;
- Le regroupement, au sein d'un pôle santé situé sur la centralité (îlot 32 réalisé par l'OPAC du Rhône), des différents professionnels libéraux disséminés dans le quartier.



La nouvelle centralité : place Abbé Pierre

Source : site GPV Lyon Duchère



Le square Averoës

Source : site GPV Lyon Duchère

Le projet prévoit :

- La construction d'une halle d'athlétisme indoor de niveau régional pour renforcer la future centralité et doter le quartier d'un équipement structurant ;
- La création d'une salle des fêtes et des familles ;
- La construction d'un nouveau poste de police nationale (actuellement situé au pied de la tour panoramique) ;

Les nouveaux équipements créés



Localisation de certains équipements rénovés ou créés.
Source : site GPV Lyon Duchère

D'autres opérations non subventionnées par l'ANRU figurent dans le projet urbain et sont prévues sur la durée de la convention : une maison du département (dans la centralité, regroupant les deux antennes précédemment présentes sur le quartier : au Plateau et à Sauvegarde), un centre CPAM, une agence EDF-GDF, des locaux associatifs, un équipement commercial.

Une mosquée est également en construction sur le site (juste au nord de l'école des Géraniums).

La mise en œuvre

Si le projet est bien avancé sur le plan du logement (démolition et reconstruction) et pour certains équipements, des éléments de programme sur quelques équipements et

services sont encore flous et peuvent évoluer, et ce, pour différentes raisons :

- une mauvaise anticipation des coûts par rapport à l'usage final pour quelques opérations (barre 420 et 430 de l'OPAC Grand Lyon, MJC dont le montant de la réhabilitation est trop élevé d'où la nécessité de repenser globalement le projet en programmation, en localisation et en financement) ;
- des difficultés à gérer les phasages des travaux d'où la nécessité de trouver des solutions intermédiaires (locaux provisoires pour le supermarché ATAC) ;
- les évolutions des règles de subventionnement de l'ANRU ;

- l'intégration des contraintes environnementales du Grenelle.

Le plan de relance est présenté comme une variable d'ajustement du projet : il est utilisé comme un moyen de réorienter à la marge le projet, ou de « décoincer » des opérations en suspens². Mais il a été, à Lyon, utilisé exclusivement pour financer des opérations de logement et cela a permis de ne pas faire d'arbitrages entre lignes « logement » et lignes « équipement ».

A noter que la grande majorité des budgets prévisionnels, fixés lors de la signature de la convention, sont restés cohérents avec les budgets nécessaires lors de la réalisation, à l'exception de la réhabilitation de la MJC et de la halle d'athlétisme (pour laquelle le budget prévisionnel était de 18 millions d'euros TTC et qu'il atteint aujourd'hui les 25 M€).

Les équipements livrés ou en travaux :

- Les groupes scolaires des Bleuets et des Géraniums ont été livrés en septembre et novembre 2006 ;
- Le gymnase a été livré en juillet 2008. Il est d'ores et déjà utilisé par les lycéens en période scolaire mais aussi par les clubs en soirée et pendant les vacances scolaires ;
- Le conservatoire est également livré ;
- Les chantiers pour le stade Sauvegarde et la Maison du Rhône (qui sera située à côté de la bibliothèque) ont été lancés fin 2008 ;
- Le chantier de la bibliothèque a débuté fin 2008 pour une ouverture fin 2010. Cette reconstruction s'accompagne d'une extension (de 300 à 800 m²), d'une mise aux normes d'accessibilité, et d'une diversification des fonctions (espace réservé aux tous petits, salle polyvalente pour animations, coin presse...). La vocation de cette bibliothèque est de desservir le quartier car il existe deux autres médiathèques dans le 9^{ème} arrondissement, dont une à Vaise livrée récemment. Elles fonctionnent en réseau à l'échelle de la ville. La nouvelle bibliothèque sera largement ouverte sur l'extérieur : elle se situe au pied d'un immeuble caractérisé par la présence de façades vitrées donnant sur la place afin que « l'intérieur et l'extérieur puissent communiquer » ;

² *Autres effets de la crise, certains positifs, une disponibilité plus grande des entreprises du BTP qui permet d'avancer le démarrage des chantiers, d'autres négatifs, une commercialisation plus lente ou difficile des opérations et une plus grande frilosité des promoteurs et des investisseurs par rapport à la prise de risque.*

- Pour la salle des fêtes, les travaux sont prévus pour fin 2009 ;
- Les travaux pour la halle d'athlétisme devraient commencer fin 2010, pour une livraison en 2012 ;
- Les travaux du parc du Vallon devraient débuter mi 2010 et se terminer fin 2012. Ce parc offrira 10 hectares d'espace ouvert aux loisirs pour les habitants de la Duchère mais aussi de Vaise et Ecully. De plus, les accès au parc seront améliorés (mail piéton, petits immeubles ou maisons individuelles en remplacement des barres qui obturaient le paysage) ;
- En ce qui concerne la relocalisation de la Poste dans la centralité, le projet a pris un peu de retard du fait de la nouvelle gouvernance de la Poste qui multiplie les interlocuteurs (4 services concernés n'ayant pas les mêmes exigences, et tardant à trouver un consensus sur leurs exigences quant aux locaux qui leur seront alloués) ;
- Pour la mosquée, le permis de construire vient d'être délivré ; l'association va acheter à la ville le terrain qui a été déclassé (appartenait avant à l'école des Géraniums), les travaux sont prévus pour 2010. Ce projet n'apparaît pas dans la convention car les discussions ayant permis de préciser les contours du projet ont abouti juste après la signature de la convention. Néanmoins, il s'agit d'un besoin identifié de longue date (la mosquée était depuis quelques années située dans les Algéco), et ayant fait l'objet d'un engagement politique antérieur à 2005.

Les incertitudes :

- En ce qui concerne le pôle santé, la pharmacie a donné son accord, a négocié des locaux adaptés, et devrait s'installer en 2012. Pour les autres professionnels libéraux, les discussions sont en cours mais une incertitude forte demeure sur leur adhésion au projet. En effet, si le regroupement génère des économies d'échelle et si la localisation est avantageuse (résidence étudiante en projet, population vieillissante), la cible est celle de professionnels logés à bon compte dans le parc social, à l'époque où l'OPAC était satisfait de récupérer des loyers même symboliques. Si ce pôle santé n'aboutit pas, l'OPAC, qui s'est engagé à rester propriétaire des locaux, se réserve la possibilité de trouver d'autres cibles : cluster sur les métiers du développement durable. Il refuse de commencer les travaux tant que l'ensemble des locaux n'aura pas été commercialisé.
- En ce qui concerne la MJC, la réhabilitation prévue à l'origine s'est révélée plus coûteuse

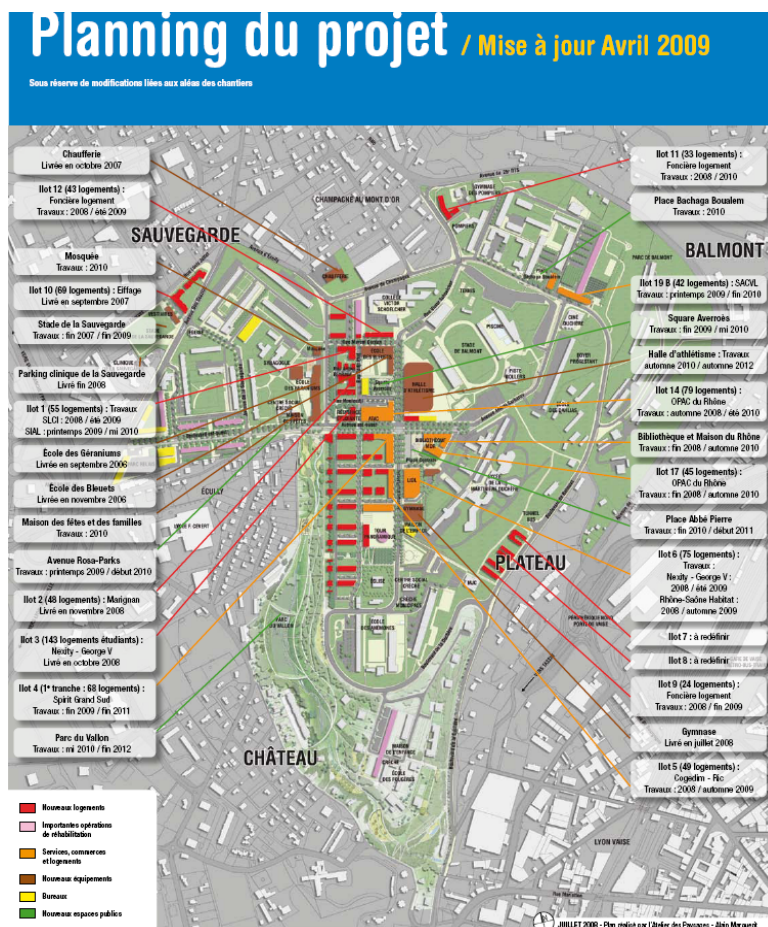
que prévue. Si bien que le projet a du être revu et s'orienter à présent vers une relocalisation et une restructuration (baisse de superficie, salle polyvalente attenante à mutualiser avec lycée ou autres). Le nouveau projet n'est pas encore finalisé, ce qui risque de le mettre hors PRU. D'autant que certains arbitrages concernant des opérations liées au logement sont prioritaires.

- Pour le stade de Balmont, situé à proximité immédiate de la future centralité, l'axe fort de travail est d'ouvrir à terme cet isolat, attractif mais très fermé (piscine fermée 10 mois sur 12, stade et terrains de tennis à usage « privé » pour clubs comptant peu voir des habitants du quartier le fréquenter). Un travail urbain est en cours de réflexion pour mettre l'entrée du stade en lien avec l'espace public. Des discussions sont également engagées avec les directeurs d'équipements pour les ouvrir sur l'extérieur, notamment en direction des habitants du quartier. Un objectif à plus long terme serait également de couvrir la piscine pour une utilisation plus large, d'autant que tout l'ouest lyonnais souffre d'un vrai déficit de piscine.

Dans le cadre de la présente convention, seuls des travaux de remise en sécurité du stade dont engagés, ainsi que, à l'occasion de la

construction de la halle d'athlétisme, des travaux d'aménagements urbains (parvis) pour une meilleure articulation entre ces deux équipements.

- Enfin, en ce qui concerne les travaux de relocalisation (en position plus centrale) de la mairie annexe présente à la Duchère (au pied de la tour panoramique), la revue de projet du 5 décembre 2008 fait apparaître une réorientation du projet vers un maintien de cet équipement au pied de la tour panoramique qui présente un degré de centralité jugé suffisant par la Ville. Quant au poste de police national (1 agent présent dans un bureau, au pied de la tour panoramique, à côté de la mairie annexe et des bureaux de la police municipale), des négociations sont en cours visant soit à maintenir l'équipement à son emplacement actuel mais sans extension ni des locaux, ni du service, soit à augmenter le nombre d'agents à condition que la Ville fournisse des locaux plus grands. La revue de projet de décembre 2008 propose, si ces deux projets sont abandonnés, et vu la faible marge de manœuvre de la famille « équipements », de réaffecter les économies correspondantes à la ligne « tous quartiers (centres sociaux, stade) ».



Plan réalisé par l'atelier des paysages – Alain Marguerit.

Source : site GPV Lyon Duchère

Les commerces

Comme dans tous les grands ensembles, le commerce était à l'origine la seule fonction économique présente, avec un centre commercial de cinq à vingt boutiques pour chaque sous-quartier ayant un fonctionnement autonome et s'appuyant sur une petite zone de chalandise de 2 à 3 000 habitants. Le principal était le centre commercial du Plateau.

Depuis, le contexte a changé, le quartier a vu sa population diminuer, le commerce a beaucoup évolué, de nouveaux équipements commerciaux se sont développés à l'extérieur du quartier comme le centre commercial « le Perollier - Ecully Grand Ouest » de près de 50 000 m² de surface commerciale (hypermarché Carrefour de 14 500 m² de SDV, galerie marchande et moyennes surfaces ouvert en 1972), le long de la RN6. Les petits centres commerciaux de proximité ont périéclité.

Par ailleurs, le quartier est doté de 3 marchés, un à Balmont (80 commerçants), un à sauvegarde (10) et un au Plateau en perte de vitesse.

Ces différentes polarités commerciales font l'objet d'interventions dans le cadre du PRU, la plus importante portant sur le site du Plateau, au cœur de la nouvelle centralité :

- Sur le site du Plateau, la SERL rachète les locaux commerciaux du centre commercial pour le démolir. Les nouveaux commerces seront répartis en pieds d'immeubles, autour de la future place centrale (place Abbé Pierre) et le long de l'avenue du Plateau. Les deux supermarchés (ATAC et LIDL), locomotives du centre commercial actuel, sont repositionnés de part et d'autre de la place centrale. Le marché est également repositionné sur la place de l'Abbé Pierre, au cœur de la nouvelle centralité. L'idée étant de créer une polarité commerciale centrale rayonnant sur l'ensemble de la Duchère et de profiter de l'ouverture du quartier et du projet de rénovation urbaine pour développer une offre commerciale plus « moderne », ayant vocation non seulement à rayonner sur l'ensemble du quartier mais aussi à jouer un rôle d'animation pour la prochaine polarité et ainsi concourir au développement de ce futur centre urbain.

L'enseigne « Atac » s'est d'ores et déjà engagée pour cette nouvelle implantation (pour la phase transitoire, l'enseigne a été transférée dans une structure provisoire réalisée à cet effet en attendant la livraison du nouveau bâtiment). Pour « Lidl », la négociation est en cours. La cohabitation de deux supermarchés est rendue possible par leur positionnement différent : plus haut de gamme pour « Atac » que pour le « Lidl », avec une zone de chalandise plus restreinte.

L'enseigne a d'ailleurs été impactée davantage que le « Lidl » par la démolition des bâtiments, et le décalage dans les délais de livraison des logements et des RdC commerciaux (l'idée au départ était de livrer l'ensemble de ces locaux en même temps). Ce dernier point complique également le déroulement du transfert des commerçants avec un fonctionnement en parallèle du traditionnel centre commercial et des commerces en pied d'immeubles.

Concernant la structure de portage, l'Epareca s'est positionné au départ mais n'a pas donné suite. Un investisseur privé a pris la relève mais les conditions proposées n'étaient pas satisfaisantes : prix des loyers trop élevés, baux sur 10 ans, taux de pré-commercialisation de 75 %. Cette solution a donc été écartée en mars 2009. Il a donc été décidé que la SERL ferait office de structure de portage provisoire et rachèterait les RdC commerciaux aux promoteurs privés (hors OPAC, qui de son côté, refuse de porter ce risque), en attendant la création d'une structure de portage pérenne, de type SEM patrimoniale, qui, à l'échelle de la CUB, aurait la compétence sur le foncier. La définition plus précise et la validation politique de ce projet est en cours. Le caractère inadapté de l'EPARECA pour intervenir sur ce genre d'opérations se retrouve ici comme sur d'autres sites : l'Etablissement Public revendant les ensembles commerciaux après intervention sans perte voire avec bénéfice. A noter également les difficultés générées pour les commerçants par ces différents revers et ce manque d'interlocuteur (manque de visibilité, locaux inadaptés...).

Un autre risque au retard de commercialisation des locaux serait les effets défavorables que peuvent avoir des RdC cloturés pour l'image du nouveau quartier.

- Sur le site de Balmont, un projet - porté par la SACVL, société anonyme de construction de la Ville de Lyon - est prévu avec l'implantation de 6 ou 7 commerces en pied d'immeubles. Sur ce site, le choix de la transition a porté sur l'éviction des commerçants présents (en cours), avec une recommercialisation ultérieure des cellules commerciales.
- Sur le site de la Sauvegarde, une réhabilitation du centre commercial avait été opérée dans les années 90, mais la situation était restée difficile, avec des cellules se vidant les unes après les autres. Le parti pris sur ce site était de transférer les commerces en pied d'immeubles. Néanmoins, face au manque d'outil pour motiver ces transferts, ceux-ci se soldent plutôt par des départs.

- Sur le site du château au sud, il ne reste que deux cellules occupées sur le centre commercial (un pharmacien et une sandwicherie), dont la commercialité et l'accessibilité sont très mauvaises. Des aménagements y avaient été réalisés il y a une dizaine d'années mais les difficultés persistent. Aucun projet n'est envisagé sur ce centre, sauf à réaffecter les locaux (discussion en cours avec l'OPAC du Rhône).

Dans l'ensemble il faut noter la faible capacité des bailleurs à gérer les cellules commerciales. A l'exception du centre commercial du Plateau (en copropriété), les autres centres appartiennent aux bailleurs (le CC la sauvegarde à l'OPAC du Grand Lyon, le CC du Château à l'OPAC du Rhône et le CC Balmont à la SACVL).

La question de la propriété des cellules commerciales après livraison des immeubles se pose également avec acuité. Le risque de vacance est élevé d'une part car les loyers de sortie seront supérieurs aux niveaux de loyers admissibles par les commerçants de ces quartiers et d'autre part car les espaces commerciaux « standards » sont inadaptés à certains types d'activités commerciales (alimentaires, restauration...). En effet, notamment du fait du manque de portage foncier des locaux, les besoins en aménagements techniques spécifiques (gestion des fluides, aération, ...) indispensables pour certains commerces n'ont pas été anticipés et les locaux sont livrés bruts et non aménagés. Selon un bailleur social, cette difficulté risque de faire capoter l'ensemble du projet. Une subvention publique manque aujourd'hui alors même que le commerce est utilisé comme un levier incontournable au développement durable dans ces quartiers.

Les activités économiques et artisanales

Pour un développement durable du quartier, le GPV de la Duchère insiste sur le caractère essentiel du développement des activités économiques et de l'emploi dans le quartier. L'inscription du site en ZFU à l'été 2006 a renforcé la compétitivité du quartier.

Un véritable marché d'immobilier d'entreprise existe aujourd'hui dans le quartier.

- Depuis 1990, 3 villages d'entreprises ont été réalisés représentant 7000 m² d'immobilier avec des loyers relativement faibles : un à la Sauvegarde, un à Balmont et un au Château. Ils abritent des activités de services et des

petits ateliers. Ils fonctionnent très bien et on note une très faible rotation dans ces espaces si bien qu'un volant important de demandes d'implantation restent non satisfaites (environ 500 depuis 2006).

- Sur le site de Greenpolis (dans la ZFU mais en périphérie du PRU), 8 000 m² de bureaux et 12 000 m² de négoce-activités vont être créés d'ici fin 2011.

Pour le reste, la réflexion et la définition des orientations en matière de développement économique (hors commerces) sont matures mais non encore programmées, mis à part 1500 m² de locaux tertiaires à réaliser par l'OPAC du Rhône (pôle santé)³.

Les autres orientations s'inscrivent dans une vision élargie du développement économique à l'échelle des quartiers environnants (représentant un bassin économique dynamique avec notamment des zones logistiques, industrielles et tertiaires, le futur site de Greenpolis dans la ZFU,...), et du constat de faible rotation dans les trois villages d'entreprises du quartier.

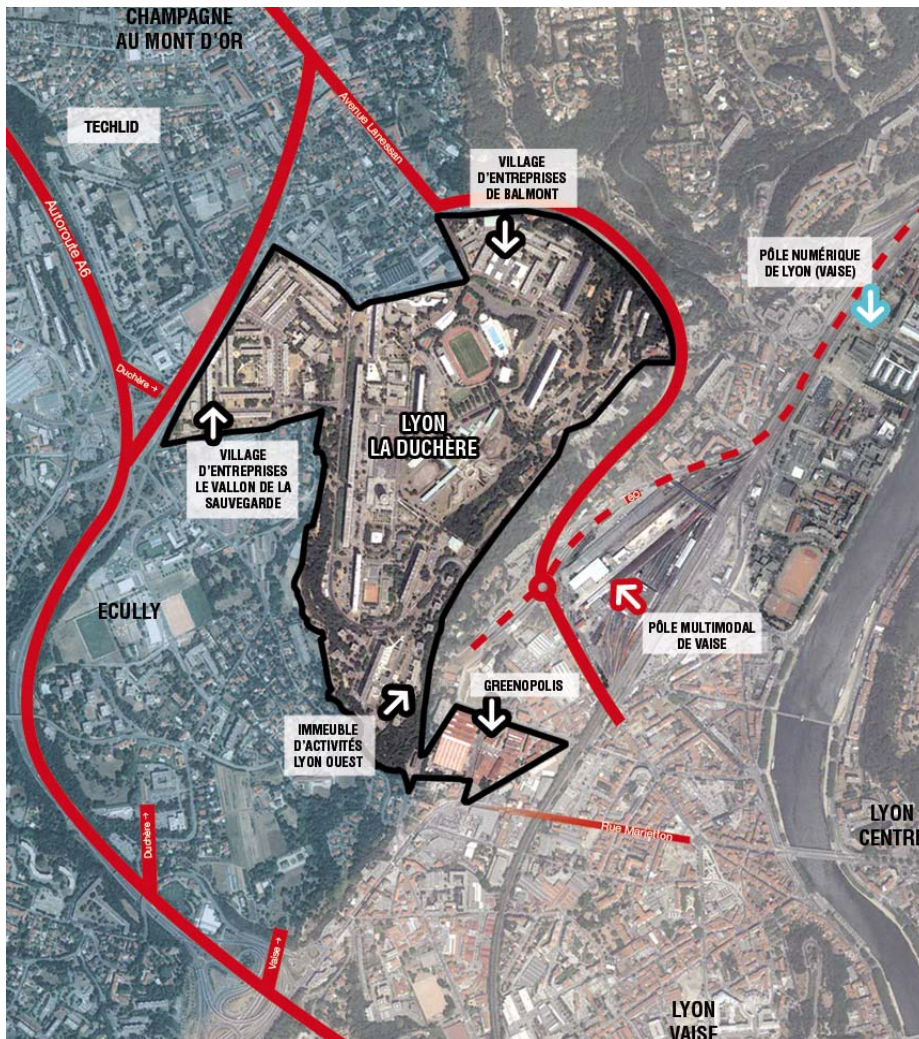
Dans ce contexte, le projet économique de l'équipe projet s'appuie sur la mise en place d'un chaînage dans le soutien à la création et au développement de l'entreprise (démarche de conseil, Maison de la création d'entreprise) et d'offre immobilière (hôtel d'activité, pépinière d'entreprise, hôtel-restaurant ***) permettant un parcours résidentiel plus fluide pour l'entreprise aux différentes étapes de son développement (pépinière, sortie de pépinière, villages d'entreprises, hôtel d'activité et autre immobilier d'entreprise).

Le projet de pépinière dans le quartier Sauvegarde s'intègre dans un programme de 18 000 m² d'activités comprenant un hôtel 3 *** de 110 chambres donnant sur l'autoroute et un parc relais. Ces projets n'étaient qu'esquissés dans la convention. Il s'agit d'opérations privées a priori rentables. Pour la pépinière d'entreprise, seul le FEDER est mobilisable, la région Rhône-Alpes ne finançant que du fonctionnement.

³ Les conditions économiques de ce projet ne sont pas assurées car les loyers risquent d'être trop élevés pour les professionnels démarchés. *CF. supra.*



Plan réalisé par l'atelier des paysages – Alain Marguerit.
 Equipe : atelier des paysages – Alain Marguerit – atelier Bernard Paris – atelier Pascal Gontier.
 Source : site GPV Lyon Duchère



Vue aérienne de la Duchère prise en 2003.
 © CUB - Source : site GPV Lyon Duchère

Tableau de synthèse des interventions sur les équipements, commerces et développement économique – La Duchère

Nom de l'équipement	Type d'intervention	Calendrier de réalisation	Modifications éventuelles du projet	Base de financement + réajustement	Elements de programmation	Place dans le projet urbain	Rayonnement attendu (si précisé)
Groupe scolaire Bleuets	Construction <i>MO : Ville</i>	Livré sept 2006 (retard de 2 mois)		5,85M€	Nouvelle école regroupant les groupes scolaires Bleuets et Capucines	Centralité	
Groupe scolaire Géraniums	Réhabilitation et agrandissement <i>MO : Ville</i>	Livré nov 2006 (retard de 4 mois)		4,4M€	Nouveau groupe scolaire regroupant l'école des Géraniums et celle des Hortensias.	Centralité	
Baby Duch (relai assistants maternelles)	Relocalisation <i>MO : Ville</i>	FAT avant mai 2010		0,25M€			
Equipements sociaux et sportifs tous quartiers	Rénovation <i>MO : Ville</i>			1,9M€	Inclu aires de jeux, ...		
Stade Sauvegarde	Requalification <i>MO : Ville</i>	Chantier lancé en octobre 2008 (retard + de 2 ans)		2,1M€	Rénovation, ouverture sur le quartier.		
Gymnase du Lycée	Démolition-reconstruction <i>MO : Ville</i>	Livré en juillet 2008 (retard de 12 mois)		2,9M€	Ouverture élargie du gymnase (lycéens + clubs et associations).	Centralité	
Bibliothèque	Démolition-reconstruction <i>MO : Ville</i>	Chantier lancé fin 2008		1,8M€	Relocalisation, extension, accueil jeunes enfants, ouverture sur le quartier	Centralité	
Conservatoire National Régional	Relocalisation suite à démolition <i>MO : Ville</i>	Projet réalisé		0,09M€			
Halle d'athlétisme	Construction <i>MO : Ville</i>	démarrage travaux fin 2010		15M€	Salle Indoor pour compétitions d'envergures régionales - Renforcer la future centralité et doter le quartier d'un équipement structurant.	Centralité	Régional
MJC	Restructuration <i>MO : Ville</i>	RP 05/12/08 : projet maintenu à préciser	Coûts trop élevés pour réhab. : choix d'une relocalisation	1,5M€	Réduction de surface : 600 m ² (au lieu de 1 200 m ²), et peut-être salle polyvalente attenante.		Ouverture vers Vaise
Salle des fêtes et familles	Construction <i>MO : Ville</i>	travaux prévus fin 2009		0,75M€			

Mairie de quartier	Relocalisation <i>MO : Ville</i>	Abandon du projet de relocalisation	Maintien sur place (déjà dans la centralité)	0,7M€ Réaffectés à la ligne « tous quartiers » ?	Maintien de la mairie de quartier au pied de la tour panoramique	Centralité	
Poste	Relocalisation <i>MO : La Poste</i>	Retard (cf. 4 interlocuteurs à la Poste – définition longue des besoins)		0,6M€	Relocalisation prévue sur îlot 5 (dans la centralité) d'une nouvelle Poste, située actuellement dans le centre commercial du Plateau	Centralité	
Police nationale	Construction <i>MO : Ville</i>	Maintien du projet en discussion		0,1M€	En discussion : extension et relocalisation ou maintien sur place sans extension.	Centralité	Quartier
Parc du Vallon	Création <i>MO :Grand Lyon/SERL</i>		Avenant n°1 : <i>MO SERL</i>	2,1M€	Parc urbain de 10 ha.	Lien entre La Duchère et Vaise	Ouverture sur Vaise
Locaux commerciaux CC Plateau	Acquisition <i>MO :Grand Lyon/SERL</i>		Avenant n°1 : <i>MO SERL</i>	1,7M€	Les 2 supermarchés (ATAC et LIDL), locomotives du CC actuel sont repositionnés de part et d'autre de la place centrale. Les locaux commerciaux sont rachetés par la SERL pour être démolis. Les nouveaux commerces seront répartis en pieds d'immeubles, autour de la future place centrale et le long de l'av. du Plateau	Centralité	
Locaux commerciaux CC Balmont	Acquisition <i>MO :Grand Lyon/SERL</i>		Avenant n°1 : <i>MO SERL</i>	0,06M€			
Secteur des Bleuets	Acquisitions foncières <i>MO :Grand Lyon/SERL</i>		Avenant n°1 : <i>MO SERL</i>	1 M€			
Secteur Plateau Sud	Acquisition des terrains <i>MO :Grand Lyon/SERL</i>		Avenant n°1 : <i>MO SERL</i>	2,5M€			
Développement économique	Création de locaux d'activités <i>MO :Grand Lyon/SERL</i>		Avenant n°1 : <i>MO SERL</i>	2,1M€			

Analyse des différentes pratiques de mixité fonctionnelle

Le terme de mixité fonctionnelle n'est pas utilisé dans la convention.

Le diagnostic initial pose le quartier comme bien équipé, ce qui explique que la diversification des fonctions ne soit pas un objectif recherché dans le projet de rénovation urbaine, à l'exception de la référence au POS, qui vise entre autres à « favoriser le développement économique tout en préservant, par la mixité des fonctions, l'activité artisanale et le commerce de proximité » et au GPV qui vise, en autres dans sa partie développement économique, à « l'implantation et au développement des activités économiques avec le double objectif de diversifier les fonctions et de développer l'emploi local ».

Néanmoins, même s'il n'est pas explicité en tant que tel, le principe de la mixité fonctionnelle dans sa dimension commerces, équipements et services, mais aussi espaces verts, est le fondement de la nouvelle polarité : un des quatre objectifs du projet de rénovation urbaine étant de « créer un centre de quartier ». Il s'agit de « créer une place publique entourée de commerces en pied d'immeubles et de logements, services publics, face au lycée de la Martinière ». De même, le projet prévoit « la construction d'une halle d'athlétisme indoor de niveau régional pour renforcer la future centralité et doter le quartier d'un équipement structurant ».

Ainsi, de part leur valorisation architecturale, patrimoniale, programmatique ou liée à leur nouvelle localisation, les équipements participent, d'une manière transversale, non seulement à la structuration interne du quartier, mais aussi à sa valorisation globale et à l'amélioration de son attractivité. L'objectif est également économique : le projet de rénovation urbaine doit « permettre d'améliorer les conditions de vie des habitants, de provoquer la transformation durable de l'image et de la perception de ces quartiers, de renforcer leur attractivité et, au travers d'actions de revitalisation et de revalorisation urbaine et sociale, de redonner une valeur économique à ces territoires ».

L'amélioration des conditions de vie des habitants du quartier est également un axe fort, et ces derniers notent que la requalification des logements, des équipements mais aussi des espaces publics

les a rassuré : après une phase de peur vis à vis du projet de rénovation urbaine, ils se sentent mieux, ont le sentiment que l'on s'occupe aussi d'eux et que le projet ne vise pas uniquement à renouveler la population du quartier au détriment des anciens habitants.

A noter que le CUCS fait état de l'ensemble du projet (volet urbain et volet social) et que dans ce cadre, un des objectifs stratégiques identifiés est d'« améliorer et diversifier les fonctions urbaines ».

Articulation avec les autres politiques

La rénovation urbaine du quartier de La Duchère, un des quatre sites du Grand Projet de Ville de l'agglomération lyonnaise, participe d'une démarche d'agglomération visant l'amélioration de la qualité de vie à l'échelle du Grand Lyon et le rééquilibrage en matière d'habitat.

D'autre part, pour une coordination facilitée, une seule et même équipe s'occupe du GPV et du CUCS, avec du personnel rattaché soit à la ville, soit au Grand Lyon.

La convention affirme également très longuement l'inscription du projet de rénovation urbaine dans les grandes orientations urbaines de l'agglomération, et notamment des SCOT, POS / PLU, PDU et PLH du Grand Lyon. Inversement, ces documents d'urbanisme ont pu être modifiés pour une meilleure efficacité de réalisation du PRU, signe d'une interaction certaine entre les différentes politiques.

La rénovation urbaine du quartier de la Duchère « s'inscrit dans une politique volontariste de transformation d'envergure du quartier, sur le plan à la fois urbain, social et économique ». Elle s'accompagne notamment d'un Projet Social de Territoire (PST) et d'un Projet Educatif Local (PEL) ainsi que de mesures d'insertion. D'autre part, une charte d'insertion d'agglomération est en place, avec un PLIE très présent sur le quartier (Revue de projet du 5 décembre 2008). Le lien avec les objectifs du CUCS apporte déjà des résultats : le programme de réussite éducative semble d'ores et déjà porter ses fruits, de même que le travail de dynamisation du quartier par la culture et la création artistique. Le GPV a également fait le pari de la création artistique comme moteur de développement pour le quartier : tout au long de l'opération de renouvellement urbain, de nombreuses

actions (participation à la biennale de danse, musée éphémère, ...) sont développées pour dynamiser la vie culturelle de la Duchère et faire rayonner le quartier. Dans le cadre de la Charte de Coopération Culturelle de Lyon, les grandes institutions culturelles lyonnaises sont présentes dans le quartier : bibliothèque municipale, antenne du Conservatoire de Lyon, exposition hors les murs du musée d'art contemporain, ...

Le projet de rénovation urbaine s'inscrit donc bien dans un projet plus global, urbain mais aussi social. Il n'en reste pas moins que l'envergure du projet urbain semble bien plus nette que celle du projet social, qui reste plus classique.

A noter un point de dysfonctionnement sur le quartier : un travail partenarial avec les enseignants et directeurs des établissements scolaires qui n'a pas du tout fonctionné. Des inquiétudes sur les conséquences de la rénovation urbaine (« boboïsation », exclusion des populations antérieures) ont généré conflits et blocages (refus des projets éducatifs, messages négatifs véhiculés, ...).

A noter également qu'un des premiers programmes de logements livré l'a été au nord ouest du quartier, mais a été vendu non pas comme un programme du quartier rénové de la Duchère mais comme un programme des « rives de Champagne » (comme mitoyenne). Les nouveaux habitants, sectorisés à l'école des Géraniums, ont d'ailleurs scolarisé leurs enfants, par dérogation, dans les écoles de cette commune.

Entretiens réalisés

- Bruno Couturier – Mission Lyon la Duchère - Directeur
- Thierry Perraud – Mission Lyon la Duchère - Pôle économique
- Isabelle Barone – Mission Lyon la Duchère – Directrice Opérationnelle
- Fanny Laperrière – SERL – Chef de projets – Référent Renouvellement Urbain
- Gwenaëlle Guerlavas – DDE – Mission Politique de la Ville
- Alain Pourtier – OPAC – Directeur.

LE HAVRE

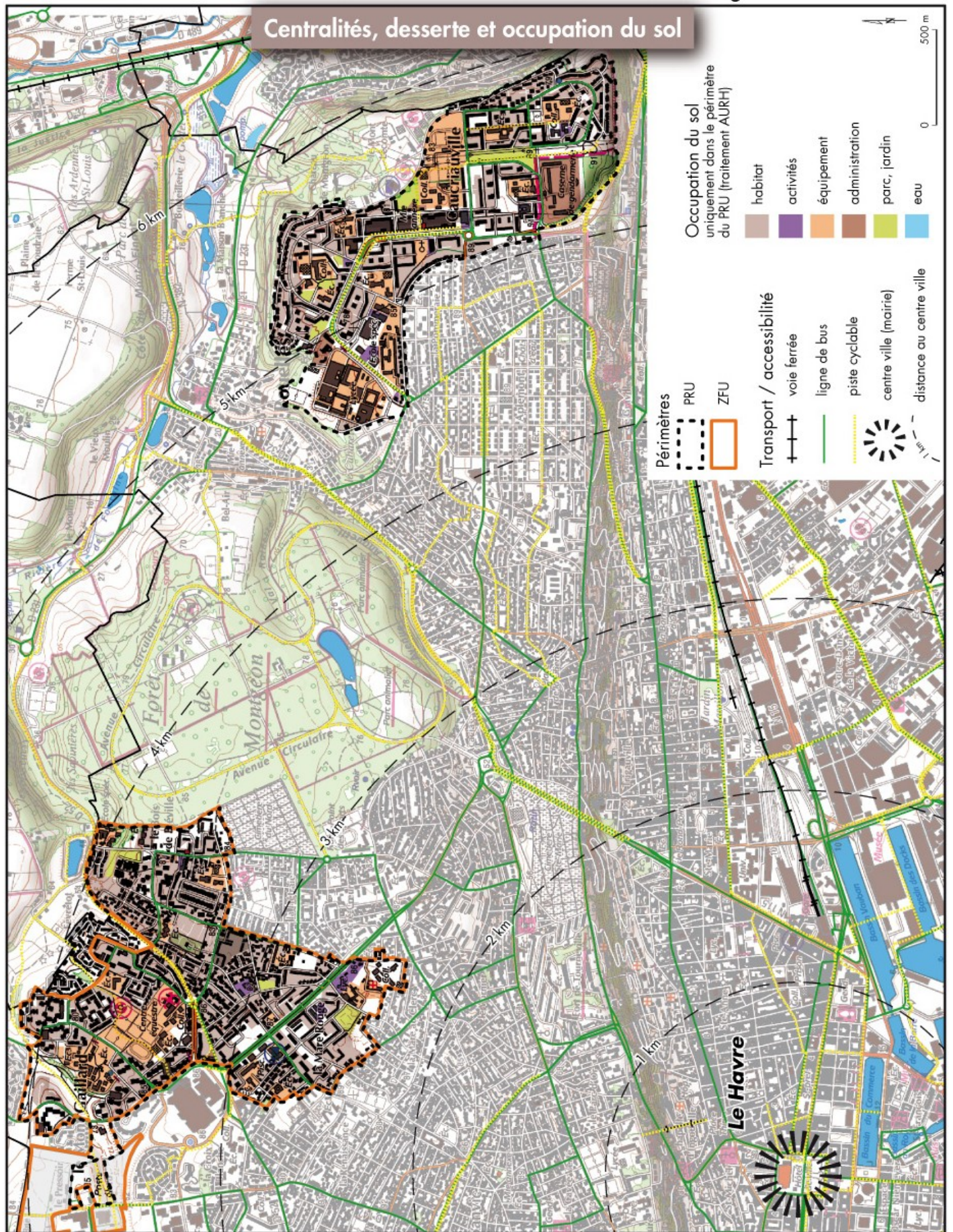
Quartiers Nord



Aménagements sportifs

© B. Guigou – IAU idF

Haute-Normandie Département de la Seine-Maritime (76)
Population de la commune (2006) : 182 580 hab.
Intercommunalité : Communauté de l'agglomération havraise, 17 communes, 252 000 habitants
Potentiel financier de la commune : 1101,9 € Moyenne nationale du potentiel financier par habitant de la strate démographique de la commune : 1031,8 €
Population du quartier (périmètre ZUS) : 18 825 habitants (ZUS Caucriauville) + 20 878 habitants (ZUS Mont Gaillard-La Foret, Mare Rouge)
Superficie du quartier (ZUS) : 164 hectares (ZUS Caucriauville) + 193 hectares (ZUS Mont Gaillard-La Foret, Mare Rouge)
Revenu médian par UC (2004, source SIG DIV) : 7834 € (ZUS Caucriauville)/ 8392 €(ZUS Mont Gaillard-La Foret, Mare Rouge), 13775 (commune)
Chômage (1999, source SIG DIV) : 28.7% (ZUS Caucriauville)/34,2% (ZUS Mont Gaillard-La Foret, Mare Rouge), 20,5% (commune)
Etrangers (1999, source SIG DIV) : 6.8 % (ZUS Caucriauville)/10% (ZUS Mont Gaillard-La Foret, Mare Rouge), 4,3% (commune)
Périmètre du CUCS : Le Havre
Date de signature convention ANRU : 05/10/2004 + 4 avenants
Nombre de démolitions : 1979 Nombre de constructions : 1 536 Nombre de réhabilitations : 3 129 Nombre de résidentialisations : 5 831
Eléments financiers issus des conventions et avenants : <ul style="list-style-type: none"> ➤ Financement prévisionnel du projet : 373,5M€, dont 76, 6M€ (soit 20,5%) de financements ANRU ➤ Part des financements mixité fonctionnelle dans l'enveloppe totale : 3%



Sources : SIGU-CODAH/Ville du Havre-service urbanisme – Droits réservés
 IGN - Paris - BDTOPO Pays 2008 - Reproduction interdite
 © IGN - Paris - SCAN 25 - 2008 - Reproduction interdite
 AURH, 2009



Contexte et situation initiale du quartier

Situation géographique, principales caractéristiques socio-économiques

Les quartiers nord sont situés dans la ville haute du Havre, à l'extrémité du plateau cauchois, dans une zone périurbaine assurant l'interface entre la ville et les espaces agricoles du Pays de Caux. La forte déclivité crée une coupure entre ville basse et ville haute, un tunnel autoroutier constituant un des accès à la ville haute. Les quartiers nord ont été construits dans les années 60/70 sous forme de ZUP dans le cadre d'une opération expérimentale d'accélération du processus d'industrialisation du bâtiment. Les logements devaient répondre à l'expansion de l'économie portuaire havraise. Ces quartiers, presque entièrement dédiés à l'habitat, étaient au départ plutôt mixtes en termes de catégories sociales d'habitants. Au fil du temps ils ont connu nombre de dysfonctionnements et se sont enfoncés dans une spirale de dégradations, vacances, stigmatisation...

Le PRU concerne quatre quartiers sur deux ZUS différentes :

- Caucriauville, près de 19 000 habitants, situé à 7 kms au nord-est du centre ville, est un vaste quartier de la taille d'une ville moyenne. Le quartier compte 4 890 logements sociaux, soit 17% des logements de la ville ;
- Mont-Gaillard, plus de 12 000 habitants, une des principales entrées de ville en limite nord de la commune du Havre, en bordure du pôle de commerces et de services nord-ouest de l'agglomération ;
- Mare Rouge, construit à la fin des années 50, principalement composé d'habitat collectif social sous forme de barres, compte près de 5 600 habitants ;
- et Bois de Bléville, près de 4 300 habitants, qui jouxte la forêt de Mongeon.

La ZUS de Mont-Gaillard, Mare Rouge et Bois de Bléville, située à environ 3 km du centre ville, est constituée de groupes d'habitat social en majorité dégradés, voisinant avec un important tissu pavillonnaire et quelques copropriétés. Elle compte 5 690 logements sociaux.

La situation sociale des habitants des deux ZUS est, comme attendu, largement plus difficile que celle de la moyenne des Havrais. Ainsi en 2004 le revenu médian par UC est de 8 392€ par UC à Caucriauville et de 7834€ par UC dans les trois

autres quartiers, contre 13 775€ par UC au Havre. Les indicateurs socio-économiques de la ZUS de Mont-Gaillard sont systématiquement plus élevés que ceux de Caucriauville. Le taux d'étrangers y est aussi supérieur à celui du Havre, 10% pour la ZUS de Mont-Gaillard et 6,8% pour celle de Caucriauville.

La taille du quartier (36 982 habitants) et sa configuration (plusieurs quartiers distincts qui ne sont pas toujours mitoyens) nous a conduit à une présentation plus globale des actions menées au nom de la mixité fonctionnelle dans les quartiers nord.

Historique du projet de rénovation urbaine

Les interventions de la politique de la ville sont anciennes dans ces quartiers : Mare Rouge a été classé en procédure HVS à la fin des années 70, Bois de Bléville a été classé en DSQ au début des années 90, Caucriauville a bénéficié du programme 50 quartiers de la CDC. A partir de 1996, la ZUS Mont-Gaillard, Mare Rouge, Bois de Bléville a été classée en ZFU. A la fin des années 90, le territoire du GPV a regroupé les 4 quartiers qui sont aujourd'hui concernés par l'ANRU. Ces dispositifs ont permis d'engager un travail urbain et social ambitieux en amont du projet de rénovation urbaine. Ils ont facilité l'élaboration de la convention, qui a été la première signée en France le 05/10/2004 et qui est une des plus importantes en termes financiers. L'antériorité du travail et de la réflexion a aussi facilité la réalisation du programme conventionné avec l'ANRU qui doit s'achever à l'expiration de la convention en 2010. Les interventions du GPV ont été particulièrement ciblées sur le quartier de Caucriauville, ce qui explique en partie le niveau d'avancement plus important du projet urbain sur ce quartier.

Principales orientations d'après la convention

Le parti pris d'aménagement du projet de rénovation urbaine est :

- de redonner une attractivité aux quartiers nord en dédensifiant (forte vacance de logements) et en diversifiant l'offre d'habitat ;
- et de redéployer et accroître l'offre d'habitat social à l'échelle de la ville.

Les principaux éléments de programmation portent sur l'habitat (démolitions/reconstructions/-réhabilitations et résidentialisations) puis sur les aménagements urbains et peu sur les équipements qui ne représentent qu'une part marginale de la programmation.

La maîtrise d'ouvrage du projet est assurée en interne à la Ville du Havre, sous la responsabilité de la 1^{ère} adjointe au Maire qui est en charge de la rénovation urbaine et de la cohésion sociale. La ville a fait le choix de réaliser le PRU en régie, sans AMO ni délégation de maîtrise d'ouvrage, même partielle. « Les partenaires de la ville portent globalement une appréciation très positive sur le rôle joué par le porteur de projet, nuancée pour certains par le fait que les orientations données portent quelquefois plus sur le rythme que sur le contenu des projets » (Point d'étape à 4 ans). Le GIP, créé en 2001 entre les partenaires du GPV (Etat, Ville, Région, Département), ne mutualise plus aujourd'hui les financements du projet urbain mais constitue toujours une plate-forme de présentation des projets et de négociation avec les financeurs.

Les interventions sur les équipements (dont espaces verts), commerces et activités

L'investissement en matière de mixité fonctionnelle

Le dernier tableau financier attaché à l'avenant 4 de la convention des Quartiers nord du Havre prévoit 11M€ d'investissement sur la diversification des fonctions, la totalité étant consacrée aux équipements et locaux associatifs. Ce montant représente 3% du montant total du projet ANRU budgété dans la convention (373M€), soit un montant de 279€ par habitant. La part financée par l'ANRU sur les deux postes s'élève à 4,5%.

La mixité fonctionnelle dans le plan de financement

	Total (€)	Financements Anru (€)	Part Anru / Total (%)
équipements et locaux associatifs	11 083 605	3 462 065	31,2
aménagement et espaces commerciaux et artisanaux	0	0	-
Total MF	11 083 605	3 462 065	31,2
Total convention	373 475 113	76 609 839	
Part MF / total (%)	3	4,5	

cf Plan de financement avenant n°4, septembre 2009

Cependant ces montants sont à réévaluer du fait des nombreuses interventions relevant du poste Aménagement, non prises en compte dans les éléments financiers et qui s'apparentent à des interventions sur les équipements. La majorité de ces interventions sont cofinancées par l'ANRU :

- à Caucriauville : pôle d'enseignement général, promenade, collège Jules Vallès et espaces publics, pôle de loisirs Château de Montgeon, aménagement du centre commercial du Pré-fleuri, réhabilitation du gymnase Guy Moquet ;
- Mare Rouge : centre commercial, halle sportive, Pôle d'activités Notre Dame de Grâce ;
- Mont-Gaillard : centre commercial Sainte-Catherine, coulée verte, plateau scolaire Kergomard ;
- Bois de Bléville : pépinière Marconi, centre commercial, aménagement des espaces liés à la restructuration.

De plus de nombreuses interventions sur les commerces et les activités économiques et artisanales ont été réalisées hors du programme financé par l'ANRU. La convention, dans son article 8, mentionne quelques-unes de ces opérations (mais pas toutes) non financées « qui viennent utilement compléter l'action sur le bâti » :

- Un hôtel d'entreprises à la Mare Rouge ;
- La mise en place d'un « développeur économique dédié à la ZFU et donc aux quartiers Nord-Ouest » ;
- L'accompagnement de l'implantation de jeunes médecins, infirmiers et autres prestations de soins.

Le montant effectif d'investissement sur des actions participant à la mixité fonctionnelle dans les quartiers nord est donc beaucoup plus important que ce qu'affichent les rubriques 9 et 10 du tableau financier.

Les interventions sur les équipements

En matière d'équipements, la situation initiale était différente d'un quartier à l'autre. A Caucriauville, les documents font état d'un déficit d'équipements pour un quartier de taille équivalent à celui d'une ville moyenne. Ce déficit, en partie rattrapé dans le cadre du GPV, doit être définitivement résorbé avec le PNRU et les investissements qui l'accompagnent. Dans les trois autres quartiers, les problèmes venaient davantage de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments et/ou d'une localisation inadaptée par rapport au nouveau projet urbain du quartier. Mais à Caucriauville comme à la Mare Rouge, l'option a été de concentrer les investissements sur les axes majeurs du quartier, pour en transformer l'image en profondeur. Notons aussi la volonté de tirer parti des atouts environnementaux et paysagers des sites en proposant des espaces verts, promenades plantées ou en mettant en valeur le patrimoine

paysager et culturel (Bois de Montgeon, château).

La programmation des équipements a été faite par la Ville, sur la base des « remontées » du terrain issues des différents dispositifs de consultation des habitants (conseil consultatif citoyen, conseil de quartier, ateliers de proximité, réunions publiques d'information...) mais aussi en fonction de la politique municipale en matière d'équipements et de services (territorialisation de l'action municipale autour de la direction Vie des quartiers, organisée en 7 territoires sous la responsabilité d'un manager de territoire dont le rôle est de coordonner l'action conduite par les gestionnaires d'équipements et de mettre en place une politique de développement du lien social dans les quartiers).

A Caucriauville, l'enjeu dans le cadre du GPV puis du PNRU est de « construire les équipements structurants qui manquent et de requalifier l'axe central (la rue du 8 mai 45) en voirie urbaine de desserte ». Le programme est ambitieux :

- Aménagement de la rue du 8 mai 1945 qui inclut l'installation de commerces en pied d'immeubles (relogement de commerçants suite à des démolitions) ;
- Construction de l'Atrium de Caucriauville, pôle d'animation socio-culturel (cybercafé, salle de spectacle de 250 places, hall d'exposition, espace associatif, salle d'animation municipale) ;
- Construction de la maison municipale de Caucriauville sur le terrain d'une tour démolie.

Dans les trois autres quartiers un nombre important d'interventions sur les équipements existants a été programmé :

- Dans la Mare Rouge, l'axe structurant de l'avenue du Bois-au-Coq où le tramway circulera dès 2012 et qui dessert le centre commercial Grand Cap de niveau régional, a été aménagé en boulevard urbain. Un pôle d'équipements/services a été installé avec la construction d'une halle sportive, de la maison municipale du Bois-au-Coq, d'une nouvelle salle de gymnastique, la réhabilitation de la piscine et l'école. L'ancien centre médico-social a été transformé en Centre socio-culturel animation, loisir, éveil (l'Escale) géré par l'association AGEMAR (Animation, Gestion, Equipements Mont Rouge) sur la base d'une convention CAF. L'Escale abrite une halte-garderie, un local CAF, une boutique alimentaire et met en place des animations globales à destination des familles et de l'accueil de loisirs. Citons aussi l'ouverture d'un bureau de Poste. La partie est de la place desservira des bâtiments mixtes de services et logements

(installation du siège social du bailleur Alcéane) et une mosquée.

- A Mont-Gaillard, le parc sportif a été aménagé ainsi que la halle des sports.



Maison municipale du Bois au Coq, Mare Rouge

© B. Guigou – IAU idF



Avenue du Bois-au-Coq réaménagée, pôle d'équipements et de services à l'arrière plan

© B. Guigou – IAU idF



Stade de Mont-Gaillard, en arrière plan, promenade

© B. Guigou – IAU idF



© B. Guigou – IAU îdF

Halle des sports à Mont-Gaillard

Dans les 4 quartiers, des aménagements de voiries, d'espaces publics, de jeux d'enfants, de traversées piétonnes complètent le projet urbain. Un effort a été fait sur le plan environnemental et paysager avec des opérations d'aménagements d'espaces boisés (jardin et château de Montgeon) et de promenade, comme la promenade de Caucriauville (city stade, cheminement piéton, jeux pour enfants, jardins familiaux), la coulée verte du Mont-Gaillard.



© B. Guigou – IAU îdF

Aménagement de l'entrée du jardin de Montgeon à Bois de Bléville

La mise en œuvre s'est faite à un rythme soutenu depuis la signature de la convention en 2005. Aujourd'hui le programme d'équipements est presque entièrement réalisé (à 98%), d'après la revue de projet du 16/10/2008. Il n'y aura pas de prolongation à cette convention.

Les commerces

Galeries et centres commerciaux de proximité des quartiers nord étaient confrontés avant l'intervention de la Ville, à des dysfonctionnements majeurs : enclavement, manque de visibilité, problèmes de gestion, insécurité, vacance... Face à ces difficultés, la Ville du Havre s'est appuyée sur les outils existants (FISAC, ZFU) pour lancer une démarche de reconquête dès la fin des années 90. Elle a ensuite multiplié ses interventions sur

les centres commerciaux de proximité, en dépit du refus de l'ANRU de cofinancer ces actions et du caractère peu concluant de l'expertise de l'EPARECA sur le centre de l'avenue du Bois au Coq.

Cette dernière opération (dossier FISAC 2003, est aujourd'hui considérée comme un réel succès. Le centre, profondément remanié (déplacement du ED, diminution par deux des surfaces commerciales, restructuration des accès, des parkings, visibilisation et valorisation...) fonctionne. La clientèle s'est élargie, le centre joue un rôle d'animation dans le quartier de la Mare Rouge. La réussite tiendrait principalement à l'investissement de la Ville, qui possédait 30% des surfaces commerciales et a ainsi pesé sur les décisions, s'est fortement impliquée pour résoudre les problèmes juridiques (assurances liées à un sinistre, impayés...), a investi dans l'urbanisme (accès, parkings, signalisation...), travaillé à la sécurisation du centre (appui sur le CLS, démolition d'une passerelle, concertation, vidéo-surveillance, subventions publiques...), œuvré pour l'installation d'un local de la Poste et d'un marché attractif (ethnique). Le succès tiendrait aussi à des facteurs plus conjoncturelles (dynamismes des commerçants). Cette expérience déjà ancienne a permis à la Ville d'impliquer la CCI et la DRCA (direction régionale du Commerce et de l'Artisanat) dans ces démarches de revalorisation commerciale.



© B. Guigou – IAU îdF

Le centre commercial de l'avenue du Bois au Coq, à la Mare Rouge



Nouvel habitat individuel et aménagement du carrefour face au centre de l'avenue du Bois au Coq

© B. Guigou – IAU îdf



Signalétique

© B. Guigou – IAU îdf

Ce succès est loin d'être au rendez-vous dans tous les centres commerciaux de proximité. Plusieurs d'entre eux végètent ou peinent à remplir les commerces vacants : centre commercial Sainte-Catherine à Mont-Gaillard dont la moyenne surface alimentaire est en panne de repeneur et qui vit difficilement en dépit des investissements et d'un dossier FISAC, îlot Grouchy à Caucriauville...



Certains centres commerciaux de proximité végètent...

© B. Guigou – IAU îdf

Dans le quartier de Caucriauville la Ville a fait le choix d'implanter les commerces déjà présents mais situés dans des bâtiments démolis le long de l'axe central du 8 mai. Cet axe, profondément

restructuré, bordé par des arbres, une contre allée, des réseaux de modes doux et de transports en commun, est aujourd'hui une rue commerçante animée et urbaine.



La rue du 8 mai à Caucriauville

© B. Guigou – IAU îdf

L'autre enjeu des quartiers Mont-Gaillard et Mare Rouge est la restructuration et l'extension du centre commercial de niveau régional Grand Cap (actuellement un hypermarché Auchan et une galerie commerciale de 50 boutiques qui passerait à une centaine de boutiques (soit 20 000m²)). Ce projet, décrit dans le SCOT comme un élément majeur dans la stratégie de développement des quartiers Mare Rouge/Mont-Gaillard qui le jouxtent., doit attirer des ménages de l'ensemble de l'agglomération, y compris les catégories sociales supérieures, tout en maintenant une offre à destination des familles des quartiers voisins et populaires. Le groupe Auchan, après avoir réfléchi à une éventuelle fermeture, est prêt à investir et développer une offre adaptée (envisage 1/3 de rayons hallal, valorise la culture populaire...). L'opération doit être livrée en 2012.

Les activités économiques et artisanales

Au moment du lancement du dispositif de ZFU en 1997, les quartiers nord étaient mono-fonctionnels : il y avait à l'époque à peine 143 entreprises et 300 emplois dans la ZFU. Au 01/07/2009, 278 entreprises étaient recensées et le nombre de recrutements exonérés cumulés (CDI ou CDD de plus de 12 mois) étaient de 1 102. Ce succès s'explique par l'investissement important des élus comme des techniciens (Ville du Havre, le Havre Développement¹ mais aussi la CCI et la Chambre des Métiers) qui se sont mobilisés pour faire venir des entreprises, favoriser la création d'entreprises par des habitants (service d'amorçage) et en faire un

¹ Comité d'expansion qui regroupe la CODAH, la Ville du Havre, la CCI et le Port Autonome, qui intervient sur la partie ingénierie : communication, développement du foncier/immobilier, aide au montage de dossiers...

vecteur d'emplois, parmi d'autres, pour les habitants. La ZFU, incluse dans le périmètre du projet de rénovation urbaine, participe à sa dynamique (à moins que ce ne soit le contraire !). Des zones d'activités créées avant le projet de rénovation urbaine fonctionnent aujourd'hui : par exemple la zone artisanale de la Bigne à Fosse créée en 1999, entièrement commercialisée, qui compte 150 emplois, et doit être étendue à 6000m². La ZA Notre de Dame de Grâce, aujourd'hui entièrement commercialisée, regroupe artisanat et activités tertiaires et de services à l'entrée de la Mare Rouge. Ce parc d'activités, ainsi que la pépinière Bois de Bléville sont inscrits dans le tableau financier sous la rubrique Aménagements et bénéficie de cofinancements de l'ANRU. A l'époque de la signature de la convention (fin 2004), l'ANRU n'acceptait pas de financer l'aménagement d'espaces commerciaux et artisanaux ; sa doctrine en la matière a évolué.



ZA de la Bigne à Fosse, créée à la fin des années 90, entièrement commercialisée

© B. Guigou – IAU idf

L'élargissement de la ZFU de 180 à 200 hectares (2007) a ouvert de nouvelles opportunités foncières. Plusieurs projets sont en cours et devraient être commercialisés en 2010/2011/2012 (liste non exhaustive) :

- l'aménagement de la ZAC du Pressoir et des terrains du lotissement Pressoir sous maîtrise d'ouvrage de la SHEMA, société hérouvillaise d'économie mixte d'aménagement, pour y réaliser un village d'entreprises de 22 cellules modulables à la vente et des parcelles pour les entreprises, soit 4 hectares dédiés aux services ;
- le programme d'immobilier artisanal le TROADEC, zone de 2 hectares pour la réalisation d'hôtels d'entreprises ;
- la transformation d'usages pour la création d'un programme immobilier médical (activités de professionnels de la santé) et, au pied d'un programme d'une cinquantaine de logements à la vente, un plateau dédié à l'activité tertiaire/médicale. Situé place du Mont-Gaillard, ce projet vise à regrouper

dans un bâtiment dédié en cœur de quartier un pôle de médecine de ville (médecins et paramédicaux) et le service d'accueil psychiatrique délocalisé. Les travaux d'aménagement sont prévus pour 2010. Ce dispositif est financé par l'ANRU ;

- la réflexion en cours sur la transformation d'usages de l'école Anatole France en pôle d'activités économiques (le Havre Développement).



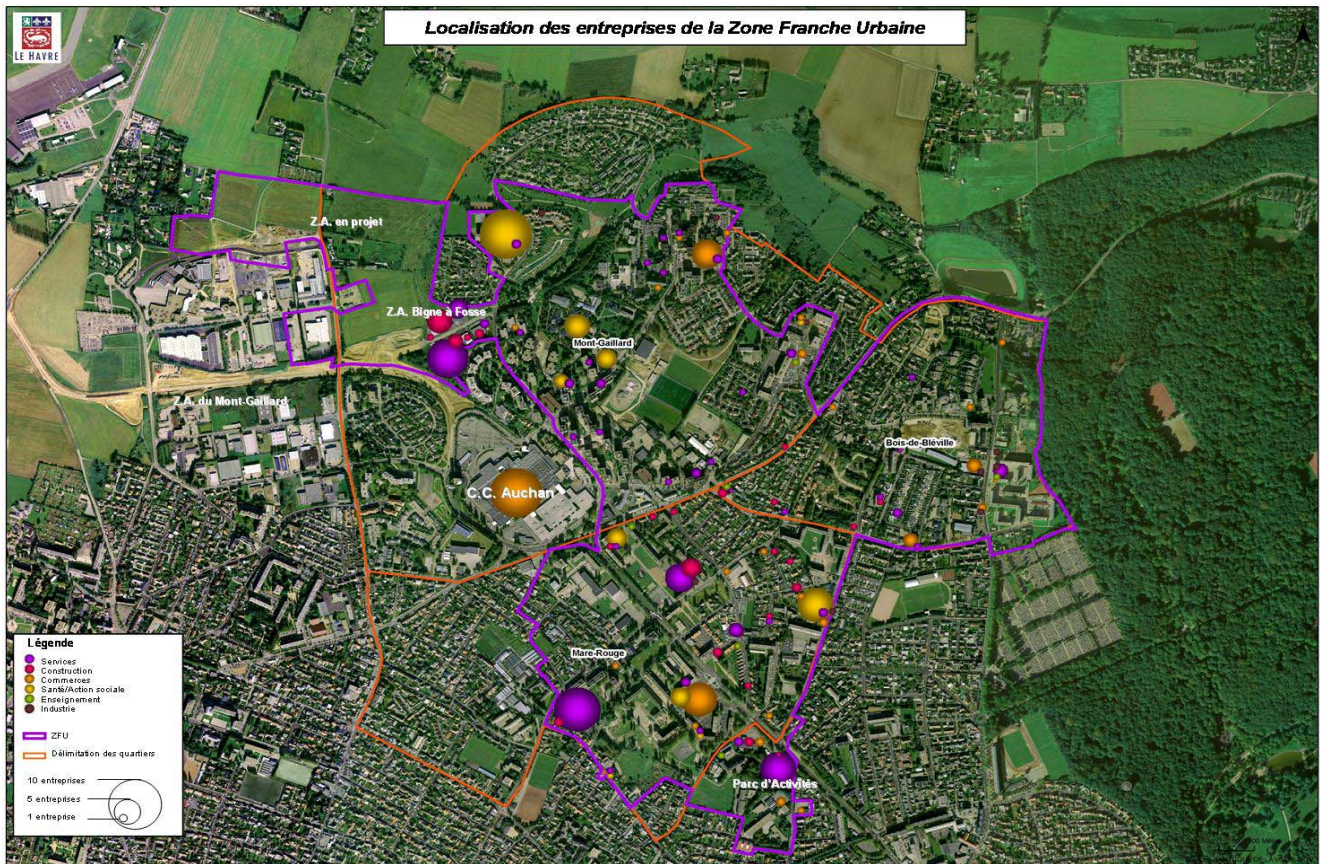
ZA le Pressoir, dans la ZFU

© B. Guigou – IAU idf

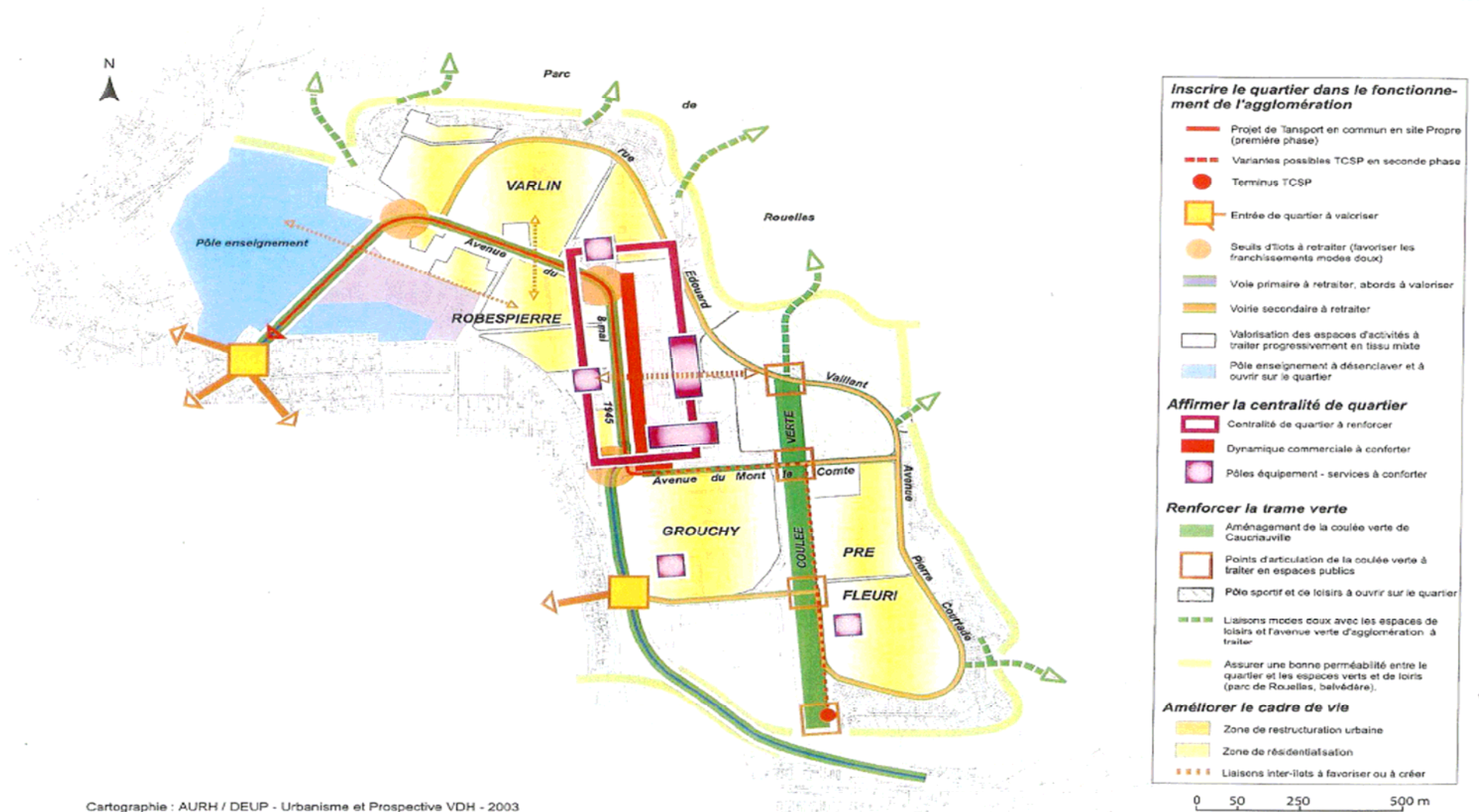
Aujourd'hui « l'effet ZFU » joue fortement, en dépit d'inquiétudes sur la pérennité des exonérations, des investisseurs et entrepreneurs sont intéressés par le secteur et une offre immobilière diversifiée devrait être mise sur le marché d'ici 2010². Il y a donc un développement d'activités économiques et artisanales dans le périmètre de la ZFU, soutenu par les avantages du dispositif ZFU mais aussi par le désenclavement prévu de l'entrée nord de la Ville (tramway, rocade, une 4 voies et 2 voies) et par les potentialités économiques et commerciales de cette entrée de ville :

- le futur centre commercial Grand Cap,
- la réalisation en cours d'un pôle santé accueillant l'hôpital privé de l'Estuaire (sous maîtrise d'ouvrage Générale de Santé), équipement de 365 lits sur 30 000m² issu du regroupement de deux établissements privés localisés dans d'autres parties de l'agglomération. Ce pôle de 9 hectares, situé en bordure des quartiers, est amené à jouer un rôle moteur en termes de développement économique du secteur (un centre de traitement Alzheimer et une maison médicalisée pour personnes âgées sont programmées à ce jour). Concernant les emplois attendus (près de 600 sur le Pôle santé), les partenaires locaux de l'emploi ont travaillé avec la Générale de santé pour faciliter l'embauche d'habitants des quartiers.

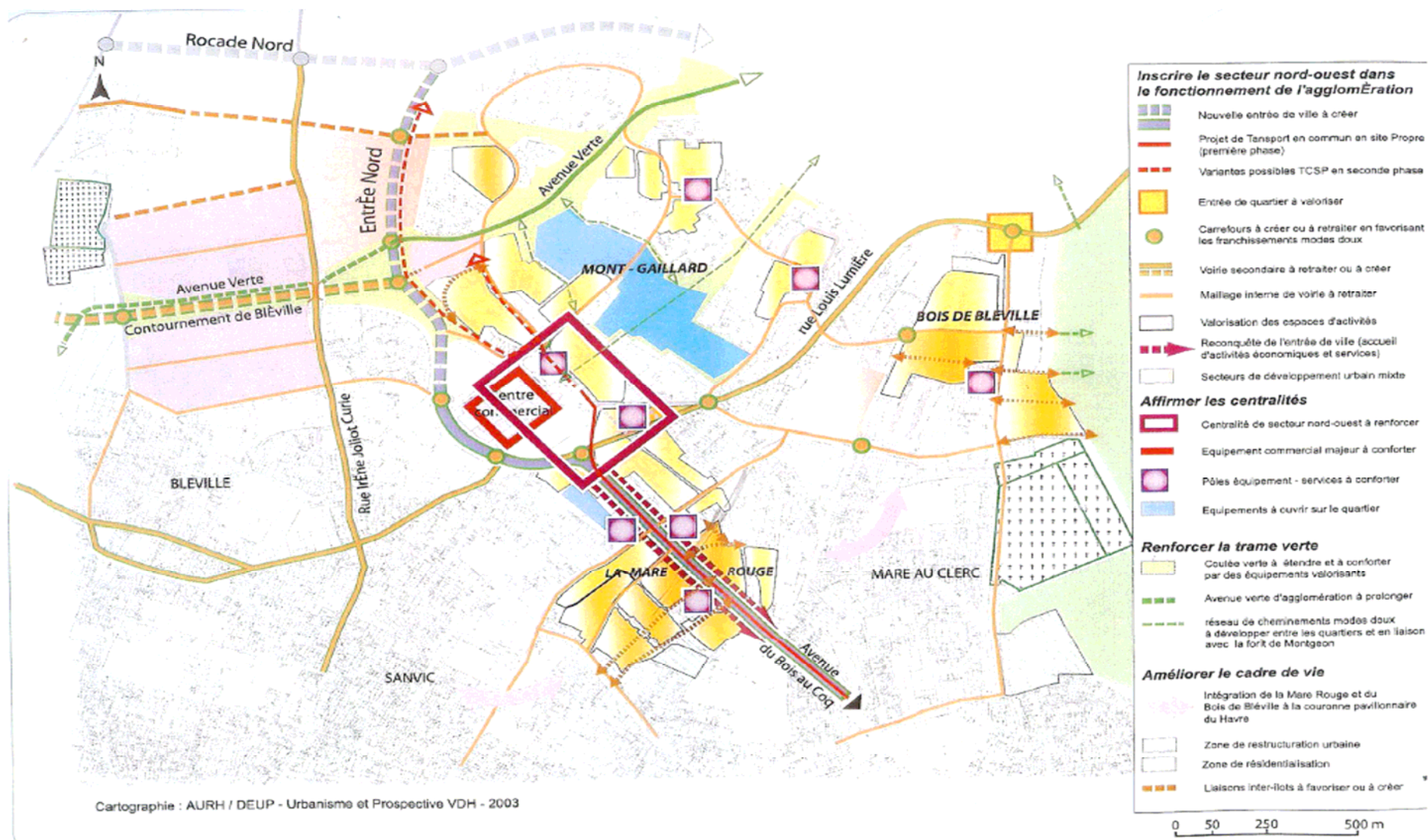
² Cela n'a pas toujours été le cas, la montée en puissance de la ZFU s'est heurtée à des problèmes de disponibilités de l'offre immobilière.



CAUCRIAUVILLE



MARE ROUGE-MONT-GAILLARD-BOIS DE BLEVILLE



Analyse des différentes pratiques de mixité fonctionnelle

Le terme mixité fonctionnelle, ou des termes proches, ne sont pas utilisés dans la convention de 2005.

Le projet comporte pourtant un important programme d'équipements et d'aménagements publics venant « accompagner la restructuration urbaine ». L'option choisie est de concentrer les équipements et commerces sur les axes urbains stratégiques. Si les grandes orientations urbaines sont énoncées clairement, il n'y a pas, comme l'indique le point d'étape à 4 ans, de schéma directeur par quartier à une échelle plus fine, d'urbaniste coordonnateur, de directives et prescriptions urbaines globales ou de procédure des marchés de définition, éléments qui pourraient constituer des éléments de référence pour les maîtres d'ouvrage publics et privés. Il n'y a pas eu, non plus, d'appel à des architectes « de renom ». Ces spécificités de la maîtrise d'ouvrage havraise s'accompagnent d'un certain pragmatisme dans le choix des formes architecturales et urbaines. Pas de « modèle » urbain affiché mais des choix au cas par cas, susceptibles d'évoluer en fonction de l'appréciation de ce qui a déjà été réalisé :

- à Caucriauville, où l'avenue du 8 mai constitue l'axe urbain central, les commerces ont été localisés en pied d'immeuble et l'Atrium (centre socio-culturel) est situé en bordure d'avenue ;
- à la Mare Rouge et dans d'autres quartiers, la forme galerie commerciale de proximité (quelques commerces en galerie autour d'une moyenne surface alimentaire) est maintenue ;
- à Bois-au-Coq, c'est le choix de la création d'un important pôle de services et d'équipements qui a été fait et sera consolidé à l'avenir avec d'autres implantations.

La localisation des activités économiques et artisanales varie aussi avec une préférence énoncée par certains acteurs pour la création de zones dédiées à l'activité, plus faciles à gérer (par exemple la Bigne à Fosse ou Notre Dame de Grâce). Ces zones d'activités dédiées, de plus ou moins grande taille, ne sont fréquentées que par ceux qui en ont un usage direct. Sur le plan urbain, elle ne

contribue donc pas à une mixité des fonctions à l'échelle de l'îlot. Ce n'est pas le cas des opérations de transformation d'usages ou de construction de bâtiments dédiés à l'activité mais situées dans un îlot urbain qui contribuent elles à une mixité fonctionnelle à l'échelle de l'îlot. Plusieurs des opérations en cours ont adopté cette forme urbaine.

Le regroupement d'équipements et services en cœur de quartier (option du Bois au Coq à la Mare Rouge) a pour but de faciliter l'accessibilité des usagers à ces services et de créer entre les équipements des liens, des partenariats, des projets. C'est effectivement le cas d'après nos interlocuteurs. La même logique de regroupement de services à la population et d'implantation en cœur de quartier se retrouve au sein des maisons municipales implantées par la Ville dans les quartiers. L'objectif : faciliter l'accès des habitants aux services administratifs de base de la Ville et, si possible, regrouper dans un même bâtiment des services de proximité (CAF, permanences des élus, Point information famille, CCAS, salle de réunion). Pour les acteurs rencontrés, l'offre nouvelle en matière de mixité fonctionnelle est d'abord pour les habitants des quartiers. Ce sont eux les premiers destinataires, même si d'autres habitants sont attendus dans le quartier (par les programmes d'accession sociale et de promotion privée) et si certains équipements, services et activités doivent aussi jouer un rôle dans l'attractivité du quartier vis à vis de l'ensemble de l'agglomération Havraise. C'est le cas de certains équipements sportifs, dont l'attractivité dépasse les frontières du quartier, ou culturels. C'est aussi bien sûr le cas des pôles commerciaux et économiques d'envergure en cours de développement à proximité immédiate de Mare Rouge et Mont-Gaillard.

Articulation avec les autres politiques

Le projet urbain s'inscrit dans un projet d'aménagement et d'urbanisme à l'échelle de l'agglomération décliné dans le SCOT Le Havre Pointe de Caux Estuaire. L'arrivée du tramway en 2012, qui desservira Caucriauville et le secteur Mare Rouge/Mont Gallais renforcera les liens entre les quartiers et le centre ville et conforte ce schéma d'ensemble. Dans ce projet, les quartiers Nord occupent des positions liées à leurs spécificités géographiques. Le projet de rénovation urbaine affiche des ambitions en

matière de mixité fonctionnelle et prévoit de « s'appuyer sur les atouts de chacun des 4 quartiers Nord pour modifier radicalement l'image et les mettre à niveau des autres quartiers de la ville ». Parmi ces atouts : « La présence de centres de services et de commerces qui rayonnent à l'échelle de l'agglomération et de l'aire urbaine du Havre » pour les quartiers Mont-Gaillard et Mare Rouge. Ces quartiers, en raison de leur proximité avec la rocade Nord en cours de construction, avec l'aéroport du Havre, avec plusieurs zones d'activités et avec le centre commercial de niveau régional Grand Cap, ont vocation à devenir des « entrées de ville », quartiers diversifiés mêlant habitat, commerces et développement d'activités économiques et artisanales. Dans ce secteur, le SCOT prévoit la création de zones d'activités diversifiées et la structuration de pôles commerciaux de périphérie.

Le projet d'agglomération prévoit un regroupement des activités universitaires dans les quartiers sud de la Ville. Le pôle d'enseignement qui jouxte le quartier d'habitat et comprend deux lycées, l'IUT, un centre de formation professionnelle et une petite zone d'activités va évoluer avec le départ prévisible de l'IUT. La question de la destination du foncier qui sera disponible n'est pas tranchée.

Dans le développement de l'agglomération, Caucriauville, éloigné des axes de circulation les plus importants, reste un quartier résidentiel dans lequel équipements et services doivent être confortés.

Le CUCS fait état des améliorations importantes dues au projet de rénovation urbaine des quartiers nord : transformation de la physionomie des quartiers, transformations urbaines importantes..., tout en soulignant que de nombreuses difficultés sociales demeurent au sein de la population : ... « il reste de nombreux points à améliorer en termes sociaux, éducatifs et économiques pour que cette dynamique leur (les populations en place) profite pleinement et qu'elles puissent davantage s'intégrer dans la vie de la Cité ». Parmi les actions prévues, la direction de la cohésion sociale envisage notamment de cibler ses interventions sur des familles et fratries qui cumulent des difficultés pour les accompagner de manière plus individualisée et adaptée (sur le modèle des équipes de réussite éducative).

Beaucoup a pourtant déjà été fait dans le cadre du CUCS notamment, considéré comme le plus abouti du Département mais dont les moyens financiers restent limités. La

Ville est en effet très impliquée dans la politique de cohésion sociale et dans les actions en faveur des populations des habitants des ZUS. Elle mobilise en faveur de ses priorités - l'emploi, l'intégration républicaine, l'amélioration du cadre de vie, la tranquillité publique - tous les outils et dispositifs disponibles. Ainsi la clause d'insertion a été généralisée à tous les emplois de la ville, 113% des heures prévues au titre de la clause d'insertion pour les opérations ANRU ont été réalisées et le bilan global affiche 170 107 heures pour 276 bénéficiaires dont 58 ayant accédé à un emploi suite à une clause (données du 30/06/09). De plus il existe une cohérence, fréquemment soulignée, entre les volets urbains et sociaux avec la même élue, 1^{ère} adjointe en charge des deux thèmes, des directions qui travaillent ensemble (managers de projet, managers de quartier...), de nombreux dispositifs de dialogue et d'échanges avec les habitants, notamment les ateliers de proximité. Les avis recueillis sur place sont aussi positifs par rapport à l'ambiance du quartier, à la perception des nouveaux équipements et services par les habitants. Mais ces avancées ont peu d'impact sur les données socio-économiques des populations et les questions de peuplement sont pointées, par les acteurs et dans le point d'étape à 4 ans, comme un enjeu déterminant insuffisamment traité jusqu'à présent. Ces réserves montrent les limites du projet de rénovation urbaine : en dépit d'améliorations significatives sur le plan urbain, en dépit du développement de nouveaux services, équipements, commerces, activités économiques et artisanales, en dépit d'une forte mobilisation sur la question sociale et d'une articulation entre urbain et social pensée et manifestement plutôt réussie, en dépit des efforts en matière d'accès à l'emploi des habitants, la situation sociale des habitants reste - en moyenne - difficile et des inquiétudes existent sur le devenir de certains secteurs.

Entretiens réalisés

- Agathe Cahierre, 1^{ère} adjointe au Maire du Havre, chargée des aménagements, des grands projets et de la cohésion sociale (entretien téléphonique) ;
- Théodore Trubert, Directeur du développement de l'habitat et de la rénovation urbaine, Ville du Havre ;

- Jean-Yves Briand, adjoint au DGA, Directeur de la cohésion sociale, Ville du Havre ;
- Jean-Claude Dieuzy, responsable de quartier La Mare Rouge, Ville du Havre ;
- Sandrine Lemaistre, Manager de projet, Mont-Gaillard/Bois de Bléville ;
- Alexandre Perdriel, chargé de mission, le Havre Développement ;
- Pascale Grieu, Responsable département Commerce -Tourisme, CCI le Havre.

MEAUX

Beauval – Pierre Collinet



**Meaux prépare son nouveau visage !
Ici, la Ville de Meaux construit la Maison pour Tous.**



Début des travaux : fin 2005
Livraison : début 2007

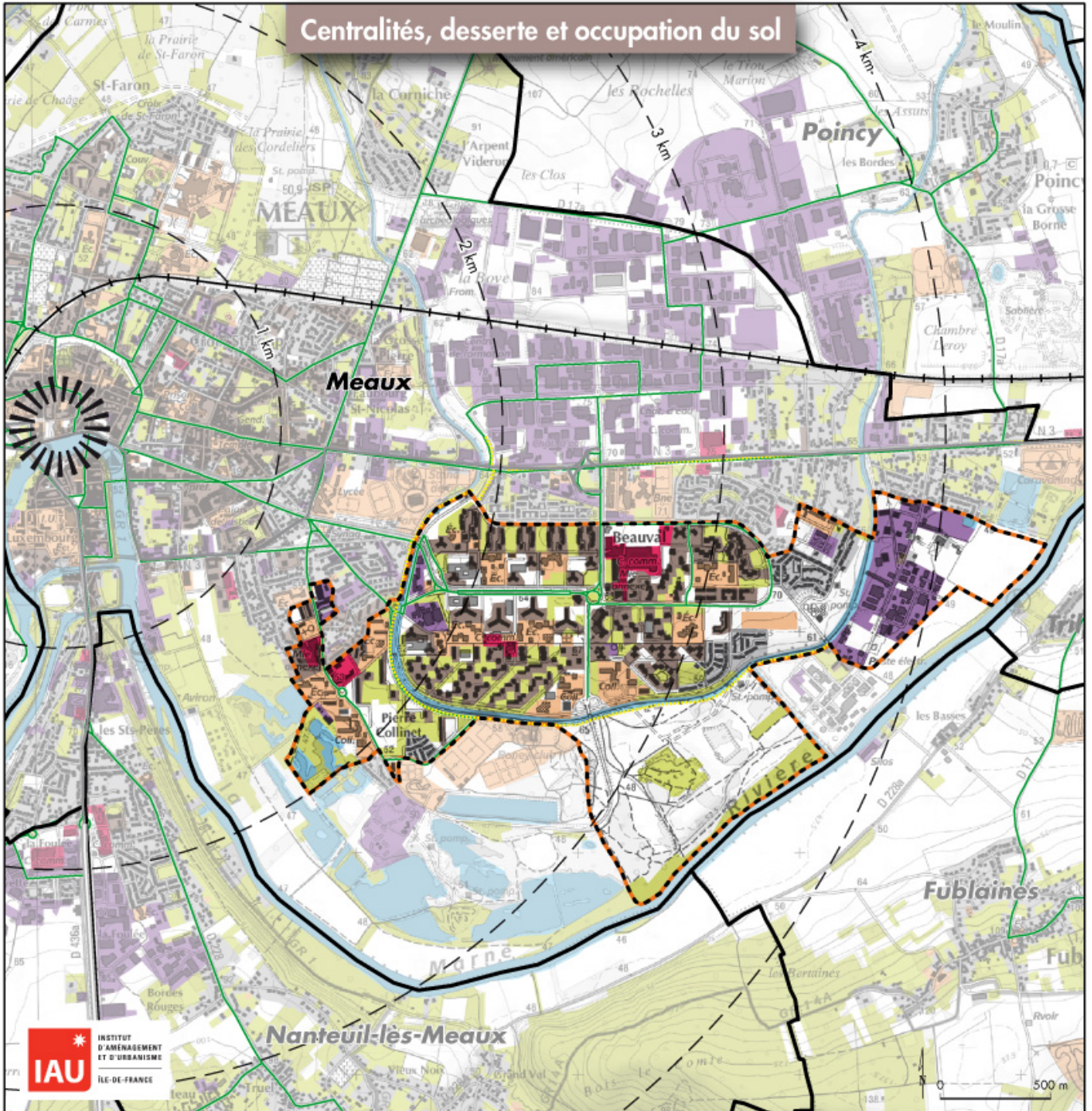
Financiers :



ANRU



Ile-de-France Département de Seine et Marne (77)
Population de la commune (2006) : 48 842 habitants
Intercommunalité : Communauté d'agglomération du Pays de Meaux, 18 communes et 83 176 habitants (source Banatic)
Potentiel financier par habitant de la commune : 904,8 € Moyenne nationale du potentiel financier par habitant de la strate démographique de la commune : 1031,8 €
Population du quartier (périmètre ANRU) : environ 25 000 habitants (source convention)
Superficie du quartier (périmètre ANRU) : 250 hectares Superficie de la ZFU : 290 hectares
Revenu médian dans la ZUS par UC (2004, source SIG DIV) : 9734 €
Chômage dans la ZUS (1999) : 20,1% (ZUS), 14,7% (commune)
CUCS de Meaux : 2007 /2012
Date de signature de la convention ANRU : 26 octobre 2004 Avenant simplifié : 13 mai 2009
Nombre de démolitions : 1 345 Nombre de constructions : 1 491 (dont 330 hors site) Nombre de réhabilitations : 143 Nombre de résidentialisations : 1 983
Eléments financiers issus de la convention 2004-2013 : <ul style="list-style-type: none">➤ Financement prévisionnel du projet : 195 752 583 €, dont 35% de financements ANRU➤ Part des financements mixité fonctionnelle dans l'enveloppe totale : 15% (soit 28 471 958 €)



CARTE DE TRAVAIL

Périmètres

- PRU
- ZUS

Limites administratives

- communale
- départementale

Transport / accessibilité

- gare
- voie ferrée
- autoroute
- nationale
- ligne de bus
- piste cyclable
- centre ville (mairie)
- distance au centre ville

Occupation du sol

- habitat collectif
- habitat individuel
- activités
- équipement
- surface commercial
- parc, jardin
- eau

Sources : IAU idF
© IAU idF 2009

Contexte et situation initiale du quartier

Situation géographique, principales caractéristiques socio-économiques

La commune de Meaux comptait 48 842 habitants au dernier recensement de la population en 2006. Elle est la ville principale de la Communauté d'agglomération du Pays de Meaux (CPAM), CA de 18 communes créée en 2002.

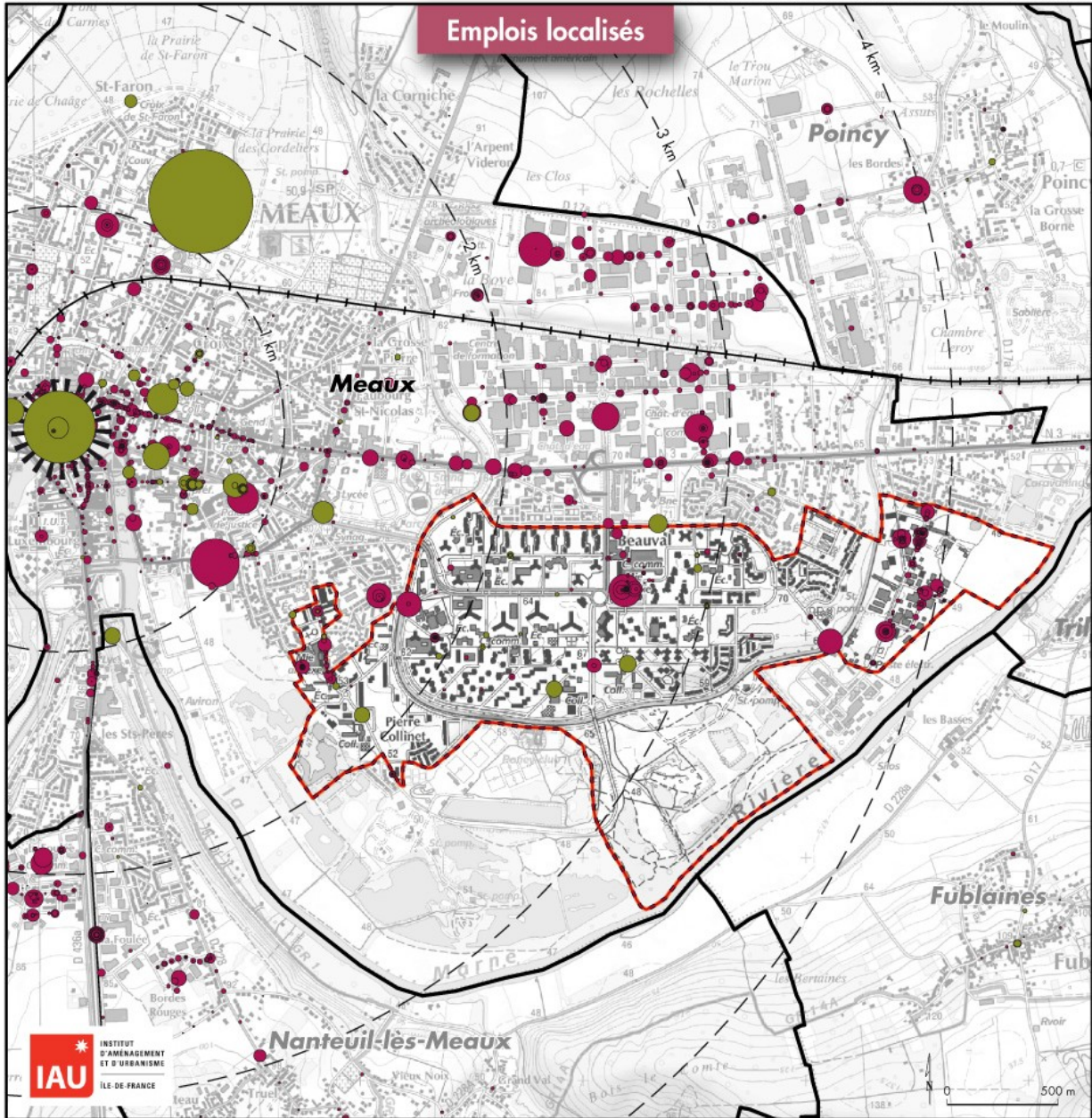
Meaux est situé en Seine-et-Marne, à environ 50 km à l'est de Paris, dans une des boucles de la Marne. Elle est desservie par deux grands axes routiers, l'A4 et la RN3 et par le transilien Paris-Est à partir de la gare de l'Est.

L'ensemble formé par les quartiers Beauval et Pierre Collinet est caractéristique des courants urbanistiques des années 50 mettant en avant le fonctionnalisme dans l'organisation urbaine, l'hygiène, la simplicité des formes architecturales. Le projet de Cité radieuse de 2000 logements initialement prévu par Le Corbusier n'a jamais vu le jour et c'est finalement deux projets fidèles à ces courants qui ont été réalisés dans les années 60, la Pierre Collinet et la ZUP de Beauval.

Les deux quartiers forment un ensemble très vaste, 250 ha soit 17% de la surface de la commune, un morceau de ville de 2 km d'est en ouest et de 1,5 km du nord au sud. Ils sont situés au sud-est de la commune. Leur centre géographique est à 2 km du centre-ville mais bien relié par le réseau de bus. Malgré cela, le quartier, encerclé par le canal de l'Ourcq, forme une entité séparée du reste de la ville. Il est entouré au nord par une vaste zone industrielle et commerciale, au sud par des espaces verts en bordure de Marne (parc du Pâtis) et au sud-est par une zone artisanale.

Sur le plan économique, le quartier appartient à un vaste bassin d'emploi de tradition industrielle mais en pleine mutation à proximité de deux grands pôles économiques majeurs, Roissy et Marne-la-Vallée. Bien que proches géographiquement, l'accessibilité à ces grands pôles d'emplois est difficile pour les populations non motorisées. Dans son projet de territoire 2007-2013, la CPAM a inscrit la réalisation d'une vaste zone d'activité économique et commerciale intercommunale à l'ouest de Meaux, le Parc d'Activité du Pays de Meaux, dont la première tranche 80ha est déjà engagée.

L'environnement commercial est dense autour de Meaux. La Ville souffre d'une évasion commerciale importante vers les centres commerciaux de Claye-Souilly et de Val d'Europe dans la ville nouvelle de Marne-la-Vallée. Le vaste projet de centre commercial, Aéroville, sur la plateforme aéroportuaire de Roissy – Charles de Gaulle risque de renforcer cette situation. C'est pourquoi Meaux a une stratégie offensive en matière d'implantation commerciale qui se traduit dans un nouveau très grand projet de 70 000 m² composé d'un hypermarché et d'enseignes spécialisées. Le projet devrait passer devant la CDAC à la fin de l'année.



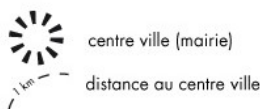
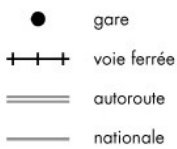
Périmètres



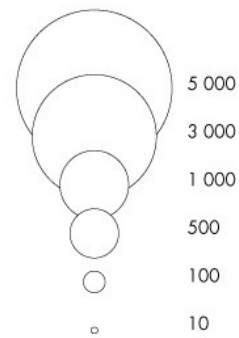
Limites administratives



Transport / accessibilité



Nombre d'emplois



Type d'emplois



Sources : Altares 2009, IGN scan 2006, SIGR IAU idF © IAU idF 2009

Historique du projet de rénovation urbaine

Le contrat de rénovation s'inscrit dans la continuité de la politique de la ville engagée de longue date par la Ville de Meaux. La totalité des dispositifs successifs de politique de la ville a été mobilisée pour faire face à la dégradation des deux grands ensembles.

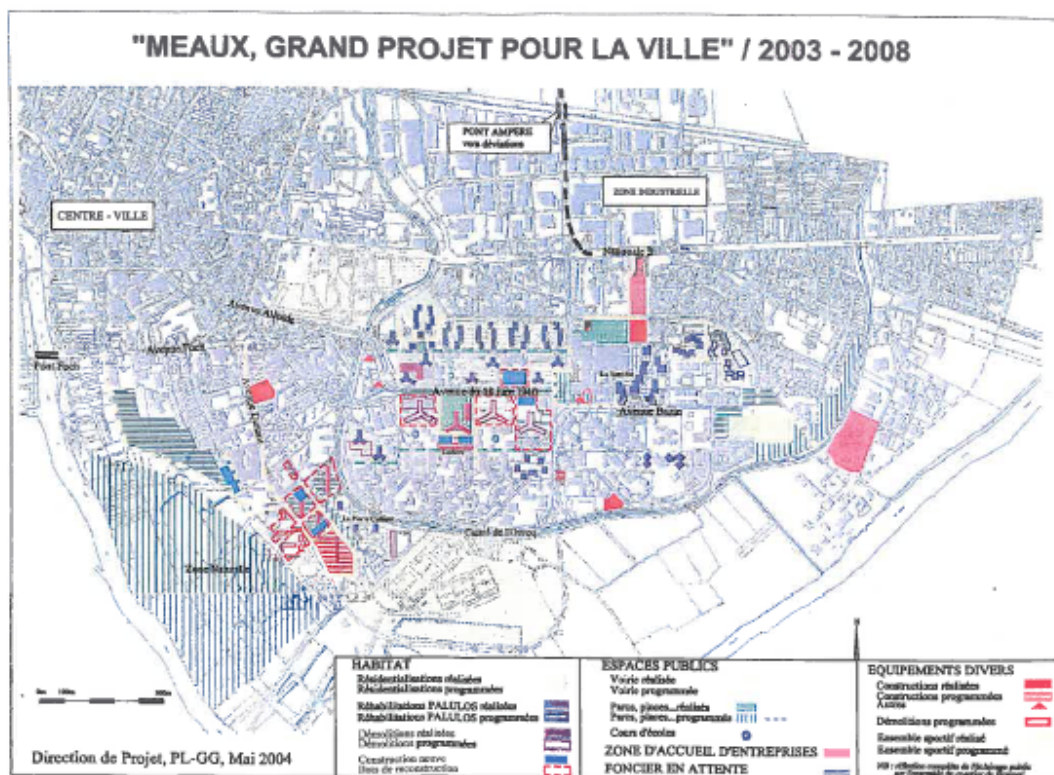
Un premier contrat de ville a été signé en 1994 puis un second en 2000. Entre ces deux années, les deux quartiers ont été retenus dans le cadre de la géographie prioritaire des ZFU (1996) puis celle des grands projets urbains (1998). En 2001, un Grand projet de Ville est engagé dans le prolongement du GPU. Contrat de ville et GPV ont élargi le périmètre initial en y incluant les franges autour des quartiers Beauval et Collinet.

La convention avec l'ANRU, signée le 26 octobre 2004 appartient à la toute première génération des conventions ANRU. Le PRU, en voie d'achèvement, a été prolongé par la signature en mai 2009 d'un avenant prévoyant la démolition des trois dernières tours dans le quartier de la Pierre Collinet. La convention qui courrait initialement jusqu'en 2008 a été prolongée

jusqu'en 2013. En 2007, un Contrat urbain de cohésion sociale portant sur la période 2007/2012 a été voté.

Principales orientations du projet

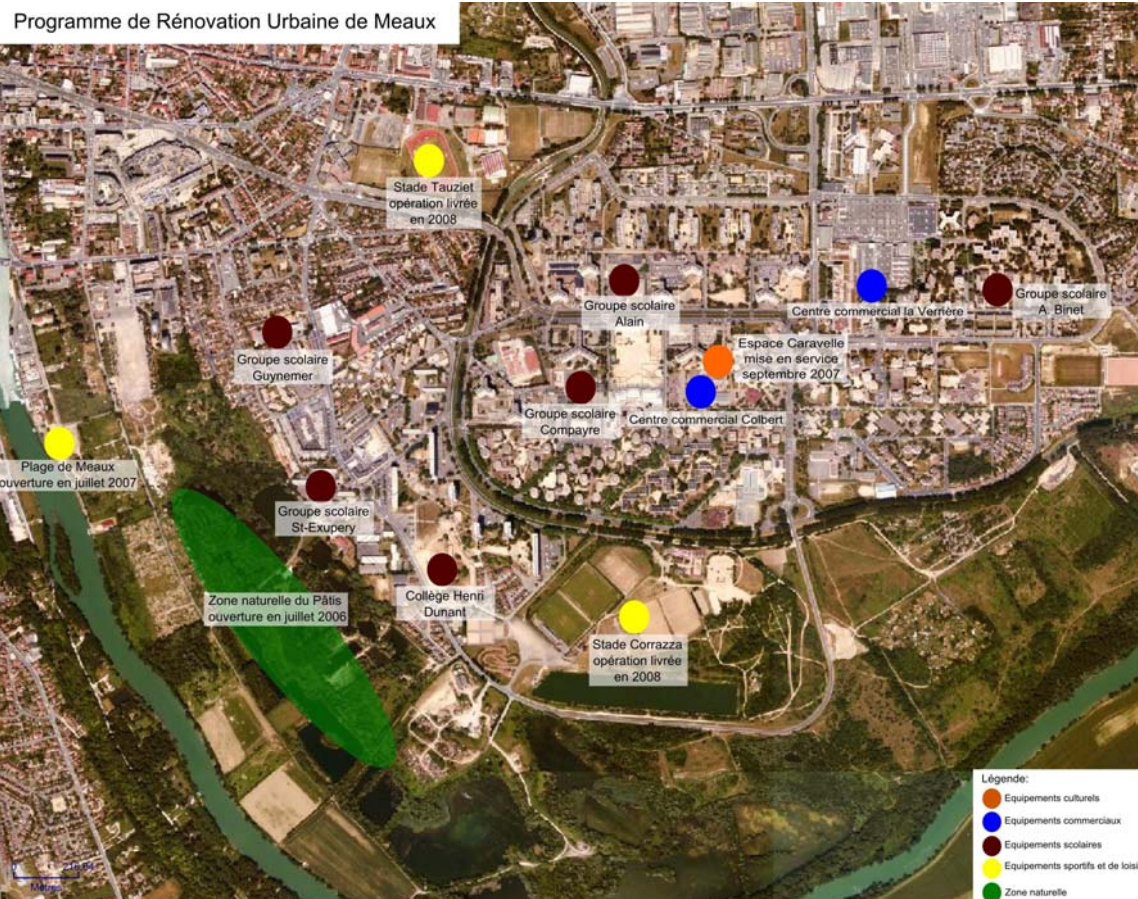
Les orientations du PRU et de son avenant ont été définies dans le PLU approuvé en 2004 et révisé en 2008. Le PRU doit contribuer à la résorption « de la fracture physique et sociale de la commune ». Le projet propose un ambitieux programme de démolitions, reconstructions et de réhabilitations visant à diversifier l'offre de logements et introduire davantage de mixité sociale. L'organisation urbaine du quartier est revue en profondeur avec la création de nouvelles centralités, la réorganisation de la voirie, le réaménagement des espaces publics et la création d'espaces verts. En matière de développement économique, l'accent est mis sur la requalification ou la restructuration des centres commerciaux existants et l'accueil de nouvelles activités. De nouveaux équipements structurants et de quartier sont prévus (la Maison pour tous), les équipements scolaires et sportifs sont rénovés ou créés.



La conduite du projet

La maîtrise d'ouvrage collective du projet est assurée par la Ville de Meaux et l'Etat via le GIP « Meaux, Grand Projet pour la Ville » qui conduit les études générales et assure le pilotage opérationnel du projet, coordonne les opérations des divers maîtres d'ouvrage et assure la conformité des projets aux critères définis dans le projet urbain.

A partir de 2010, la sortie des dispositifs exceptionnels mis en place depuis 10 ans (GPV et ANRU) va s'effectuer progressivement et le GIP, dont l'extinction est programmée fin 2009, sera relayé progressivement par les structures de droit commun de la politique de la ville et de gestion municipale.



Programme de Rénovation urbaine de la ville de Meaux -
Source : Ville de Meaux

Les interventions sur les équipements (dont espaces verts), commerces et activités

L'investissement en matière de mixité fonctionnelle

La convention prévoit 28,5M€ d'investissement sur la diversification des fonctions¹, soit 24,4M€ pour les équipements et locaux associatifs et 4,1M€ pour l'aménagement des espaces commerciaux et artisanaux. Ce montant représente environ 15% du montant prévisionnel du projet ANRU budgété dans la convention (195,8€), c'est un peu supérieur à la moyenne sur les 10 sites et cela représente un montant de 1140€ par habitant du quartier. Si l'on s'attache à la part financée par l'ANRU, l'enveloppe par habitant est faible, elle représente 232€.

A ces investissements s'ajoutent deux lignes intitulées « zone naturelle phase 1 et 2 » dans le chapitre Aménagement correspondant à l'aménagement du Parc naturel du Pâtis.

La mixité fonctionnelle dans le plan de financement

	Montant convention (base de financement prévisionnel)	Financements Anru (€)	Part Anru / base de financement prévisionnel (%)
Equipements et locaux associatifs	24 385 458	4 868 911	20
Aménagement espaces commerciaux et artisanaux	4 086 500	910 000	22
Total MF	28 471 958	5 809 911	20
Total convention	195 752 583	68 199 166	35
Part MF / total (en %)	15	9	

D'après la Convention 2004 – 2013 avril 2009

Les interventions sur les équipements

La convention ne fait pas état d'un diagnostic sur lequel se serait appuyée la convention ANRU dans sa programmation en matière d'équipements. Mais compte-tenu de l'antériorité des réflexions sur le quartier, de l'importance des interventions engagées dans le cadre du GPV, l'équipe de projet nous a indiqué que de nombreuses études de diagnostic, de programmation avaient été menées (par exemple étude sur l'offre commerciale dans l'agglomération réalisée conjointement avec la CCI de Seine et Marne, études sur le développement économique).

La convention 2008/2013 prévoit le développement de nouveaux équipements de

proximité, la confortation et la rénovation d'équipements scolaires, la redynamisation des grands équipements structurants notamment sportifs.

Trois grandes catégories d'actions sont prévues :

- la construction d'un équipement culturel et de loisirs multifonctionnel « la Maison pour tous » pour un montant prévisionnel de 4,9 M€,
- une série d'interventions sur des équipements scolaires à hauteur de près de 18 M€,
- la réalisation ou la restructuration de deux stades pour un montant de 2,5 M€ (la réalisation du plateau sportif ayant été abandonnée),
- et l'aménagement du parc du Pâtis et de la plage sur la Marne pour un montant de 3M€



Rénovation du gymnase du collège Henri Dunant
Janvier 2007.

© Ville de Meaux - ANRU 00003965

¹ Opérations relevant du chapitre Equipements et locaux associatifs et du chapitre Aménagements et espaces commerciaux

La principale réalisation est l'espace Caravelle ou Maison pour tous, livré en 2007, qui est devenu l'équipement culturel majeur du quartier. Il comprend sur 5 niveaux et sur 4000 m² SHON, une Médiathèque qui fonctionne en réseau avec la Médiathèque centrale de la Ville, une salle de spectacle de 220 places assises et, dans les niveaux supérieurs, un conservatoire, une salle de danse, une salle pour arts plastiques. Une salle multimédia y est également programmée mais son contenu reste à préciser. C'est un équipement qui s'adresse avant tout aux habitants du quartier mais la programmation de la salle de spectacles est inscrite dans la programmation culturelle de l'ensemble de la Ville, voire de l'agglomération et se veut ouverte à tous.



*Le nouvel équipement culturel du quartier Beauval
Source : plaquette de la ville de meaux – Quartier A de Beauval*

Sur les équipements sportifs, deux interventions portant sur les stades Corraza et Taziet ont été effectuées et sont aujourd'hui achevées. Le projet de plateau sportif Baudelaire a été abandonné suite à un projet global de restructuration du lycée éponyme. L'enveloppe prévue a été redéployée dans l'avenant. Les interventions sur les deux stades relèvent à la fois de la rénovation et de la création d'équipements nouveaux. Sur le stade Taziet, une nouvelle piste d'athlétisme a été réalisée. A Corraza, un stade synthétique a été réalisé et le gymnase rénové. Ces équipements drainent un public plus large que le quartier.

Les interventions sur les espaces verts ont concerné l'aménagement du parc du Pâtis et de la plage (zone naturelle phase 1 et 2 dans la convention). La réalisation s'est faite en deux phases et s'est achevée en 2007. Le parc et la plage sont situés à proximité immédiate au sud du quartier Beauval mais séparés par le canal de

l'Ourcq. Ils ont été aménagés sur d'anciennes sablières. Cet espace est devenu un lieu de loisirs et de détente très fréquenté et apprécié non seulement par les habitants du quartier mais aussi par les habitants de Meaux. Il draine davantage d'usagers en été grâce à sa plage ouverte à la baignade en été.



Le parc du Pâtis, vaste parc naturel en bordure de Marne a été inauguré en juillet 2006

© Ville de Meaux - 0003974 ANRU



© Ville de Meaux - 0003971 ANRU

Le parc Chenonceau, qui est un des éléments de programme de la ZAC du même nom et qui a ouvert en 2004 n'est pas concerné par la convention ANRU, il a été financé par le GPV. C'est un parc urbain de qualité de un hectare, utilisé comme espace de détente par tous les habitants du quartier. De nombreuses animations y sont proposées tout au long de l'année : concerts, spectacles, etc.



Le parc Chenonceau, nouveau parc urbain d'un hectare au cœur du quartier

© IAU 2500

La mise en œuvre des actions sur les équipements

La quasi-totalité des interventions programmées sur les équipements sont aujourd'hui achevées avec peu de décalage par rapport au calendrier prévu. Le délai maximum observé est de un an et demi pour le stade Corraza. Un seul projet a été abandonné, le plateau sportif de l'équipement scolaire du fait du changement de projet sur le lycée.

On ne constate pas de dépassement budgétaire pour la Maison pour tous, le budget a été revu à la baisse pour les deux équipements sportifs réalisés et dépassé à hauteur d'1 M€ pour l'aménagement du parc du Pâtis.

Les commerces

Les interventions sur le commerce

La convention prévoit deux lignes d'interventions correspondant à des restructurations de centres commerciaux. La plus lourde a porté sur un petit centre commercial de proximité, le centre commercial Colbert. L'intervention sur le centre commercial la Verrière est assez légère et c'est principalement l'espace urbain autour du centre commercial qui a fait l'objet de transformations.

Une troisième opération localisée dans le périmètre de la ZFU correspondant à la création d'un nouvel équipement commercial avenue des Comtes de Champagne en limite nord du quartier est hors convention ANRU. L'intervention sur le centre commercial Colbert s'inscrit dans une procédure de ZAC, la ZAC Chenonceau (du nom

de la première tour démolie) qui prévoyait, après démolition de quatre tours, le réaménagement d'un petit quartier autour d'un nouvel espace vert d'un ha (le parc Chenonceau), d'une place avec stationnement en surface, de logements neufs collectifs et de commerces et de services en pied d'immeubles. Le centre commercial, créé dès l'origine du quartier et qui souffrait de graves dysfonctionnements, sera à terme complètement démolé. Plusieurs commerçants ont été expropriés, les autres ont été relogés au fur et à mesure dans les rez-de-chaussée des nouveaux immeubles d'habitations. C'est une opération tiroir, sur site occupé et donc complexe qui a été réalisée.

L'opération commerciale a été programmée en deux phases, la première phase est achevée et une dizaine de boutiques ont été réalisées. La seconde phase prévoit la construction de deux nouveaux immeubles d'habitation, un réalisé par Nexity (qui pour le moment s'est désengagé), l'autre réalisé par l'OPAC, avec commerces et services en rez-de-chaussée. Le déplacement du Franprix est également programmé. A l'issue de la seconde phase, le centre sera composé de 16 boutiques entre 80 et 180m² et d'un Franprix de 800 m².

L'offre commerciale actuelle est bien pensée pour répondre aux besoins en commerces et services de proximité des habitants à l'échelle de ce petit quartier. Elle devrait être complétée par une offre de services médicaux et paramédicaux. L'installation de deux banques démontre un changement d'image et de l'amélioration de la sécurité.

Bien que pas encore achevée, la ZAC Chenonceau et le centre commercial Colbert sont assez exemplaires tant au niveau de la programmation de l'opération (mixité fonctionnelle avec logements, commerces, équipement culturel, espace vert), de sa conception (taille de l'opération, accroche avec le reste du quartier, place, stationnement (70 places), de la qualité urbaine qui en résulte. A l'issue de la première phase de l'opération, les commerces semblent bien fonctionner. L'aménageur a su faire preuve d'inventivité pour imaginer des solutions financières, techniques et juridiques non prévues au départ. A titre d'exemple, l'aménagement des locaux a un coût élevé pour les commerçants et leur capacité d'investissement a été mal évaluée au départ. Conscient de ce problème, les locaux ont été livrés non pas bruts comme c'était prévu au départ mais avec vitrine et second œuvre. La SEM est propriétaire des nouveaux commerces, cela lui permet de garder la maîtrise des activités commerciales et de services proposés.



Le pôle commercial Colbert

Avant : un centre commercial classique des grands ensembles...

© Ville de Meaux



Après : des commerces en pied d'immeubles d'habitations autour d'une place

© Ville de Meaux

Le centre commercial la Verrière est un grand équipement de 15 000 m² de SHON, réalisé en 1972 en même temps que le quartier et composé dès l'origine d'une grande enseigne alimentaire de près de 6 000 m² de surface de vente, d'une cinquantaine de commerces en copropriété de part et d'autre d'une rue couverte, et à l'extrémité de la galerie marchande, d'un pôle de loisirs, comprenant bar, billard, drugstore, cinéma. L'ensemble est doté d'un parking en surface de 1200 places, resté propriété de l'aménageur.

Le centre a été rapidement confronté à des problèmes de sécurité et le pôle de loisirs à des dégradations importantes. L'enseigne locomotive a plusieurs fois changé (super M à l'origine, Intermarché ensuite et les Halles d'Auchan (5 850 m² de surface de vente) depuis quelques années.

Concernant le centre commercial, la Ville a refusé la DUP suggérée par l'EPARECA si bien que les interventions sur le centre ont relevé principalement de l'initiative privée : Immochan a racheté les locaux et y a installé les Halles d'Auchan, enseigne discount particulièrement adaptée à la clientèle, qui emploie principalement

des habitants du quartier. Immochan a fermé la cafétéria et y a réalisé une galerie marchande (en cours de commercialisation).

Sur les autres composantes du centre commercial (galerie marchande extérieure), les interventions ont été ponctuelles et relèvent davantage de l'embellissement (reprise des sols de la galerie marchande ou mise en place d'un nouveau mobilier urbain). En revanche, des travaux ambitieux ont été menés sur la reconfiguration des espaces publics et ont permis l'ouverture du centre commercial sur le quartier notamment côté rue Bazin où une place avec stationnement a été aménagée. Ces interventions sur l'environnement du centre commercial ont généré une dynamique au sein de la copropriété qui a récemment voté le ravalement des façades des boutiques de la galerie marchande. Des services publics tels la Poste y ont été implantés.

Aujourd'hui, alors que l'opération est achevée, le bilan suivant peut être tiré : si l'enseigne les Halles d'Auchan s'avère très adaptée à la clientèle au niveau de son offre et a dépassé ses prévisions en termes de résultats, les commerces de la galerie marchande principalement à vocation ethnique sont peu qualitatifs. Malgré sa taille, l'aire de chalandise de l'équipement ne dépasse pas le quartier et est concurrencée par plusieurs pôles commerciaux existants et en projet. Selon la CCI, les nouveaux projets de développement commerciaux envisagés par la Ville risquent de déstabiliser les enseignes alimentaires.



Travaux d'aménagement des entrées du centre commercial la Verrière, novembre 2006

© Ville de Meaux - ANRU 00003938



© B. Guigou – IAU - idF

...) et un restaurant.. Sans faire partie du périmètre ANRU, ce retail park qui a ouvert en 2006, participe au développement économique de ce secteur. Cela a renforcé la vocation commerciale du quartier avec l'installation d'équipements de moyenne gamme plus qualitatifs et développé une offre d'emplois adaptés à la population des quartiers. Il semblerait que les commerces soient allés au-delà de leur obligation d'embauche d'1/3 de résidents des quartiers. (pas de données précises pour évaluer l'impacte en termes d'emploi).



Rénovation de l'entrée du centre commercial La Verrière

© IAU - idF



Meaux, Quartier Beauval - Installation de nouveaux commerces Avenue des comtes de Champagne, octobre 2006

© Ville de Meaux - ANRU 00003937



Des équipements publics ont été implantés dans le centre commercial la Verrière

© Ville de Meaux - ANRU 00000211

Les activités économiques et artisanales

Les interventions du PRU dans le domaine économique sont ciblées sur la question du commerce et plus précisément sur la restructuration d'une offre commerciale principalement à destination des habitants du quartier. Celles-ci ont été présentées dans le point précédent.

Comme dans les autres sites, la convention prévoit l'intégration de clauses d'insertion dans les appels d'offre lancés dans le cadre de l'ANRU (charte locale d'insertion signée le 25 juin 2007)

Mais « la restructuration économique des quartiers Beauval et Pierre Collinet s'inscrit dans un dispositif d'ensemble et un contexte d'agglomération en développement »². Les actions menées dans le domaine du développement économique et de l'emploi se font en cohérence avec les objectifs du PRU mais relèvent principalement d'autres dispositifs que le PRU, comme la ZFU et le CUCS qui interviennent spécifiquement sur les quartiers ou

L'opération sur l'avenue des Comtes de Champagne s'est faite dans la continuité de la mutation de la zone industrielle vers de l'activité commerciale. Des commerces spécialisés se sont développés le long de la RN3, av de la Victoire (Brico, décathlon, But, concessionnaires automobiles) et dans la zone industrielle (Centre Leclerc).

Le retail park situé avenue des Comtes de Champagnes est une opération hors convention mais en lien direct avec le quartier. Seul l'aménagement du rond-point qui la dessert a fait l'objet d'un financement GPV. Le promoteur de l'opération, la Compagnie de Phalsbourg a développé sur 7000 m² un nouvel espace commercial de 7 magasins (Babou, Kiabi, Etam,

² *Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la Communauté d'agglomération du Pays de Meaux*

d'autres structures qui, bien que réfléchissant et intervenant à des échelles plus vastes que le quartier, comme la CAPM ou la Maison de l'emploi, ont un impact déterminant sur l'activité économique et l'emploi.

La ZFU, créée en 1997, et reconduite en 2002 et 2006 a permis de développer l'accueil de nouvelles activités et a participé à la création d'emplois avec l'obligation d'embauche d'1/3 de personnes résidant dans le quartier pour les entreprises qui s'installent dans le périmètre de la zone franche. C'est le cas pour les enseignes du retail Park de l'avenue des Comtes de champagne qui emploie beaucoup d'habitants du quartier.

L'accès à l'emploi et le développement économique fait partie des domaines d'intervention prioritaire du CUCS signé en 2007. Il s'appuie en particulier sur Le Plan Local pour l'insertion et l'emploi (PLIE) qui existe depuis 2004, a été reconduit sur la période 2007-2012 et s'adresse aux publics ayant des difficultés spécifiques pour accéder à l'emploi, chômeurs de longue durée, bénéficiaires du RMI,...

Avec la création de la CAPM en 2003, la compétence du développement économique a été transféré à la structure intercommunale. Mais depuis longtemps, la Ville de Meaux a une politique active en matière de développement économique et a structuré ses services dans ce but. Les actions économiques de la CAPM s'articulent autour de deux axes :

- la structuration de l'offre de zones d'activité économiques par la création d'un nouveau parc d'activité de 160 ha et la restructuration des zones plus anciennes,
- des actions sur l'emploi, l'insertion et la formation en partenariat avec des structures existantes en particulier la Maison de l'Emploi et de la Formation Nord Est 77 créée à l'initiative de la CAPM et de quatre autres intercommunalités et qui a pour mission d'assurer la convergence des politiques de l'emploi et de la formation sur le nord du département.

La candidature de la CAPM a été retenue pour bénéficier des fonds du FEDER et un certain nombre d'actions seront retenues dans ce cadre notamment la réalisation des pépinières d'entreprises dans la ZFU et la réalisation d'un TCSP qui reliera les quartiers de Beauval et de Pierre Collinet à la gare et au nouveau parc d'activité pour favoriser l'accès des populations de ces quartiers aux pôles d'emplois extérieurs.

Tableau de synthèse des interventions sur les équipements, commerces, activités économiques et artisanales – Beauval – Pierre Collinet

Nom de l'équipement	Type d'intervention	Calendrier de réalisation	Modifications éventuelles du projet	Base de financement HT+ réajustement	Éléments de programmation	Localisation Place dans le projet urbain	Rayonnement attendu
Médiathèque – Maison pour Tous	Construction MO : Ville	Livraison en septembre 2007 Retard de 6 mois		4,9M€	Médiathèque, salle de spectacle, conservatoire, salle de danse, etc...	Quartier	Nouvel éqpt structurant multifonctionnel du quartier Beauval
Services publics	Restructuration MO : Ville			16,9M€		Proximité	
Ecoles	Restructuration MO : Ville						
Equipements sportifs : stade Tauziet et Corraza, plateau Baudelaire	MO : Ville	Livrés en 2008 avec 1an et demi de retard	Programmation du plateau remise en question	2,2M€	Développement d'espaces sportifs ouverts en lisière des quartiers d'habitat	Proximité	
Associations et services	Relogements MO : OPAC de Meaux			0,4M€			
Centre Commercial la Verrière/Drugstore	Acquisition drugstore Aménagement des abords MO : Ville	Opération terminée	RP 28/11/06 : restructurations freinées par les acquisitions foncières, objet d'une DUP.	1,3M€	Recentrage sur la fonction commerciale du site, ouverture du centre commercial sur le quartier	Commune	A l'échelle de l'ensemble du quartier pour la galerie commerciale, et les Halles Auchan mais forte concurrence extérieure
Centre Commercial Colbert	Restructuration MO : Ville	Première phase terminée en 2006, seconde phase en cours		2,8M€	Restructuration en profondeur d'un centre commercial de proximité. Projet intégré dans une opération de ZAX mixte avec reconfiguration des espaces publics, logements, espaces verts.	Proximité	Le quartier à proximité autour de la ZAC Chenonceau

Nom de l'équipement	Type d'intervention	Calendrier de réalisation	Modifications éventuelles du projet	Base de financement HT+ réajustement	Eléments de programmation	Localisation Place dans le projet urbain	Rayonnement attendu
Parc naturel du Pâtis	Aménagement d'un espace naturel en parc MO : Ville	Ouvert au public en 2006		3, 0M€	150ha au total, 60ha d'espaces verts de loisirs, 90ha d'espaces naturels	Ville voire aggro	Espace de loisirs à vocation intercommunale

Analyse des différentes pratiques de mixité fonctionnelle

La « diversité des fonctions urbaines » fait partie des orientations affichées dans la convention de 2004 mais aucun diagnostic n'est présenté dans la convention sur cette problématique et la diversité fonctionnelle ne fait pas partie des rubriques pour décrire le projet urbain, décliné selon une approche thématique : habitat, développement économique, espaces et équipements publics, déplacements et circulation, environnement et paysage.

L'objectif de créer de « nouvelles mixités fonctionnelles » apparaît dans la nouvelle convention ANRU à travers la démarche développement durable adopté dans le PRU. La Ville de Meaux a d'ailleurs répondu en octobre 2008 à un appel à projet proposé par l'ANRU sur la thématique suivante : « contribuer à de nouvelles mixités fonctionnelles, sociales et générationnelles et à la diversité des quartiers par une rénovation urbaine utilisant tous les leviers du développement durable ».

L'importance de l'objectif de MF, qui semble secondaire au regard des sommes engagées dans les conventions, apparaît clairement dans les points forts sur lequel la Ville communique : « donner un nouveau visage au quartier , ... , améliorer le cadre de vie, ... , proposer de nouveaux services et commerces et équipements publics de qualité, construire des équipements d'envergure, ... »

Au regard des actions programmées et réalisées, la mixité fonctionnelle s'appuie au premier chef sur des interventions sur les équipements et les commerces. Les objectifs assignés à la mixité fonctionnelle relèvent davantage d'une logique urbaine destinée à transformer l'image du quartier que d'une volonté de réponse à des besoins exprimés et encore moins au souhait d'introduire de nouvelles fonctions économiques sur le territoire.

Articulation avec les autres politiques

Le PRU dans sa composante MF témoigne d'une très grande cohérence avec les autres politiques développées par la Ville ou l'agglomération ainsi que d'une continuité temporelle grâce à l'antériorité des réflexions

sur la politique de la ville et les nombreux dispositifs qui ont été mis en place sur le territoire depuis une trentaine d'années.

La cohérence avec les autres politiques se retrouve dans le domaine de l'urbanisme et de l'aménagement. Le PRU s'appuie sur le PPADD du PLU dont il reprend les orientations en matière d'habitat, de développement économique, de déplacements et de circulation. Le PLU a été révisé pour tenir compte des objectifs du PRU. Cette cohérence est fondamentale de par la taille des quartiers concernés dans la commune, et l'ampleur des programmes réalisés.

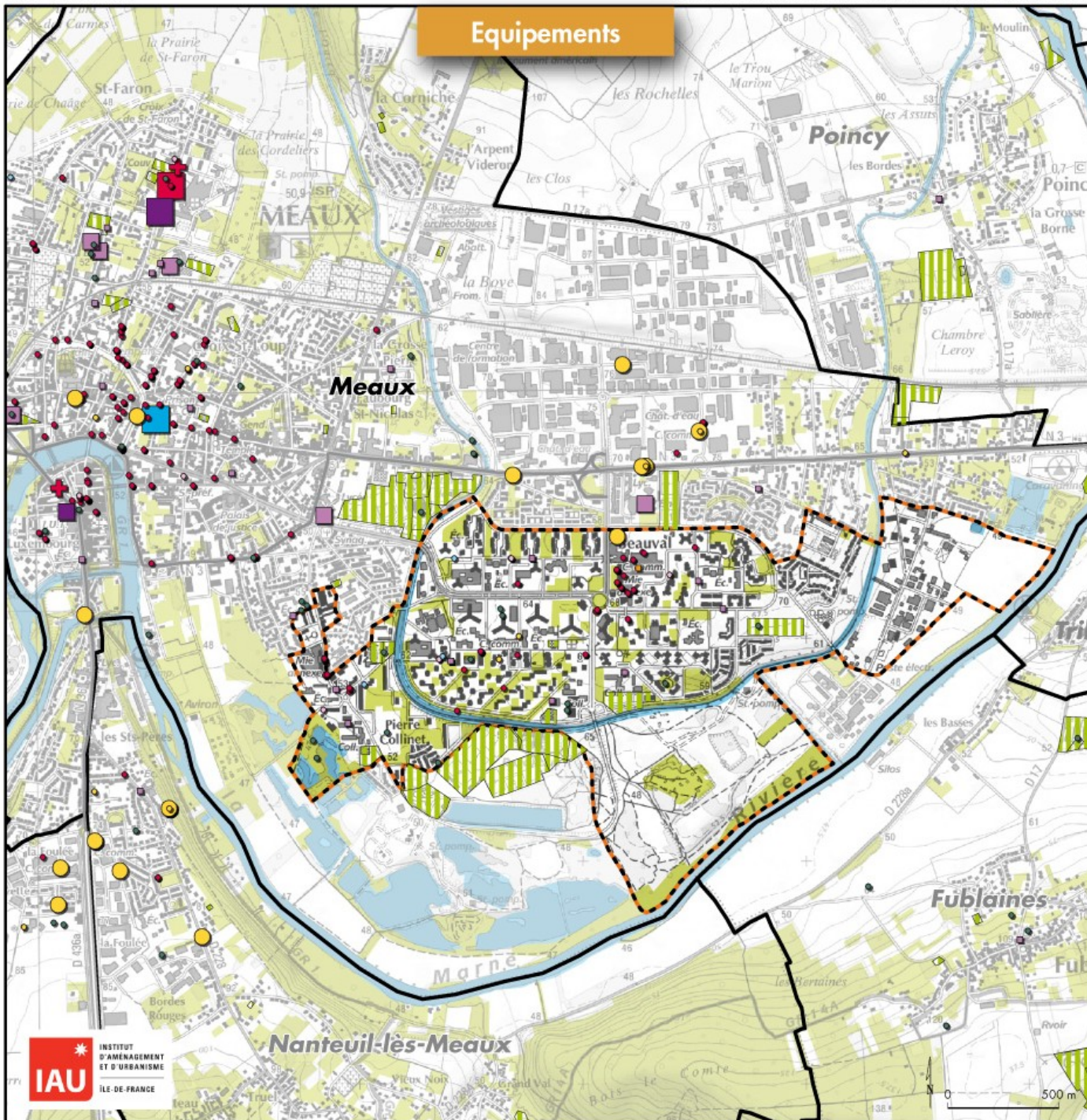
Si la question du développement économique n'est pas une thématique prioritaire du PRU dans le domaine de la MF, on constate là encore une grande cohérence des politiques menées dans le domaine de l'emploi, de la formation et de l'insertion et de l'ingénierie qui les porte (CUCS, ZFU, Maison de l'emploi), cela aux différentes échelles de réflexion et d'action sur ces thématiques : quartiers, ville, CACM, Nord Seine et Marne.

La bonne articulation entre ces politiques et la logique de partenariat mises en place devrait faciliter le basculement progressif au droit commun qui s'effectuera dans les domaines suivants :

- l'aménagement l'urbanisme : les procédures d'aménagement conduites sous forme de ZAC sont intégrées dans le PLU révisé,
- la gestion urbaine de proximité dont le portage sera désormais du ressort du CUCS,
- dans l'accompagnement social en pérennisant tous les dispositifs d'accompagnement social jusque là portés par le GIP ,
- dans l'insertion et l'emploi, et le développement économique en s'appuyant sur la Maison de l'emploi nord Sein et Marne, la direction économique de la CPAM auquel le dossier FEDER porté par la CAPM a redonné une nouvelle dynamique.

Entretiens réalisés

- Pierre-Charles Decoster – directeur du service économique – Ville de Meaux et Pays de Meaux 26/06/2009
- Philippe Leterme – directeur du GIP – Ville de Meaux 26/06/2009
- Valérie Pinon – CCI de Seine et Marne 22/06/2009



Equipements

Périmètres

- PRU
- ZUS

Limites administratives

- communale
- départementale

Offre en équipements et services à la population (non exhaustif)

Equipements de santé

- établissement hospitalier de court séjour
- centre médico-social
- professionnel de santé libéral, pharmacie, laboratoire

Equipements d'enseignement

- supérieur
- secondaire
- primaire
- petite enfance

Equipements commerciaux

- centre commercial (SDV > 300 m²)
- commerce (SDV > 5000 m²)

Equipements culturels, sportifs, de loisirs

- cinéma, conservatoire, théâtre
- centre socio-culturel
- installation sportive
- emprise sportive

Hiérarchie des équipements

- majeur
- intermédiaire
- de proximité

Sources : IGN scan 2006, MOS 2003 - SIGR IAU idF © IAU idF 2009

BAGNEUX

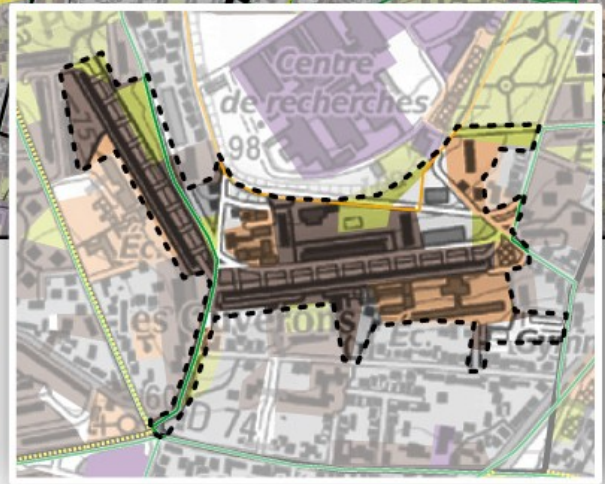
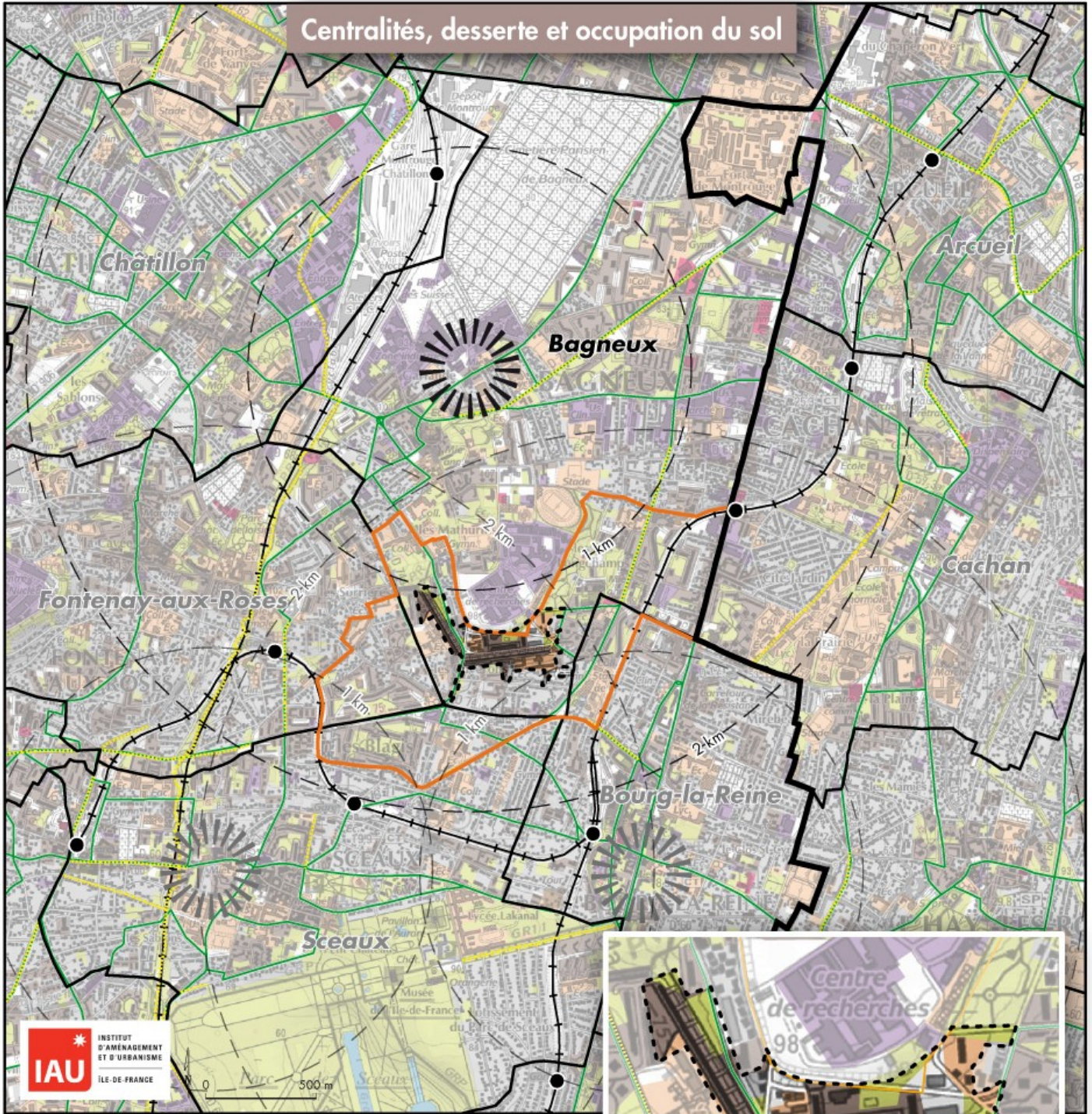
Tertres et Cuverons



Vue de la barre avant travaux

© URBA Images – IAU idF – JC. Pattacini

Île-de-France, Département des Hauts-de-Seine (92)
Population de la commune (2006) : 39 213 habitants
Intercommunalité : ZUS intercommunale des Blagis (Bagneux, Bourg-la-Reine, Fontenay-aux-Roses, Sceaux), 98 406 habitants.
Potentiel financier par habitant de la commune : 1 083,71 € Moyenne nationale du potentiel financier par habitant de la strate démographique : 1 082 €
Population du quartier (périmètre ANRU) : 4 000 habitants
Superficie du quartier (périmètre ANRU) : 21 ha
Revenu médian par UC (2004, source SIG DIV) : 14 432 € (ZUS), 15 461 € (commune)
Chômage (1999, source SIG DIV) : 14,1 % (ZUS), 13,4 % (commune)
Etrangers (1999, source SIG DIV) : 13,6 % (ZUS), 12 % (commune)
CUCS des Blagis (communes de Bagneux, Bourg-la-Reine, Fontenay-aux-roses, Sceaux)
Date de signature convention ANRU : 4 décembre 2006
Nombre de démolitions : 273 Nombre de constructions : 273 (dont sur le quartier et hors site), Nombre de réhabilitations : 228 Nombre de résidentialisations : 228
Eléments financiers issus des conventions : <ul style="list-style-type: none">➤ Financement prévisionnel du projet : 128,6M€ dont 34,0M€ (soit 26,4%) de financements Anru.➤ Part des financements mixité fonctionnelle dans l'enveloppe totale : 12,4% (16,0M€)



Périmètres

- PRU
- ZUS

Limites administratives

- communale
- départementale

Transport / accessibilité

- gare
- voie ferrée
- autoroute
- nationale
- ligne de bus
- piste cyclable
- centre ville (mairie)
- distance au centre ville

Occupation du sol

- habitat collectif
- habitat individuel
- activités
- équipement
- surface commerciale
- parc, jardin
- eau

Sources : IGN scan 2006, MOS 2003 - SIGR IAU îdF © IAU îdF 2009

Contexte et situation initiale du quartier

Situation géographique, principales caractéristiques socio-économiques

La commune de Bagneux (Hauts-de-Seine) s'étend sur 419 ha et compte 39 000 habitants en 2006. Elle est située à environ 3 km au sud de Paris. La RN 20, qui borde la ville, assure la transition avec Paris et supporte l'essentiel du trafic de transit. La ligne B du RER passe également en bordure de la commune.

Le programme de rénovation urbaine concerne le quartier des Tertres et Cuverons (4 000 habitants) petit territoire de 21 hectares, implanté sur une butte à forte pente, situé au sud de la commune de Bagneux et distant d'environ 1 à 2

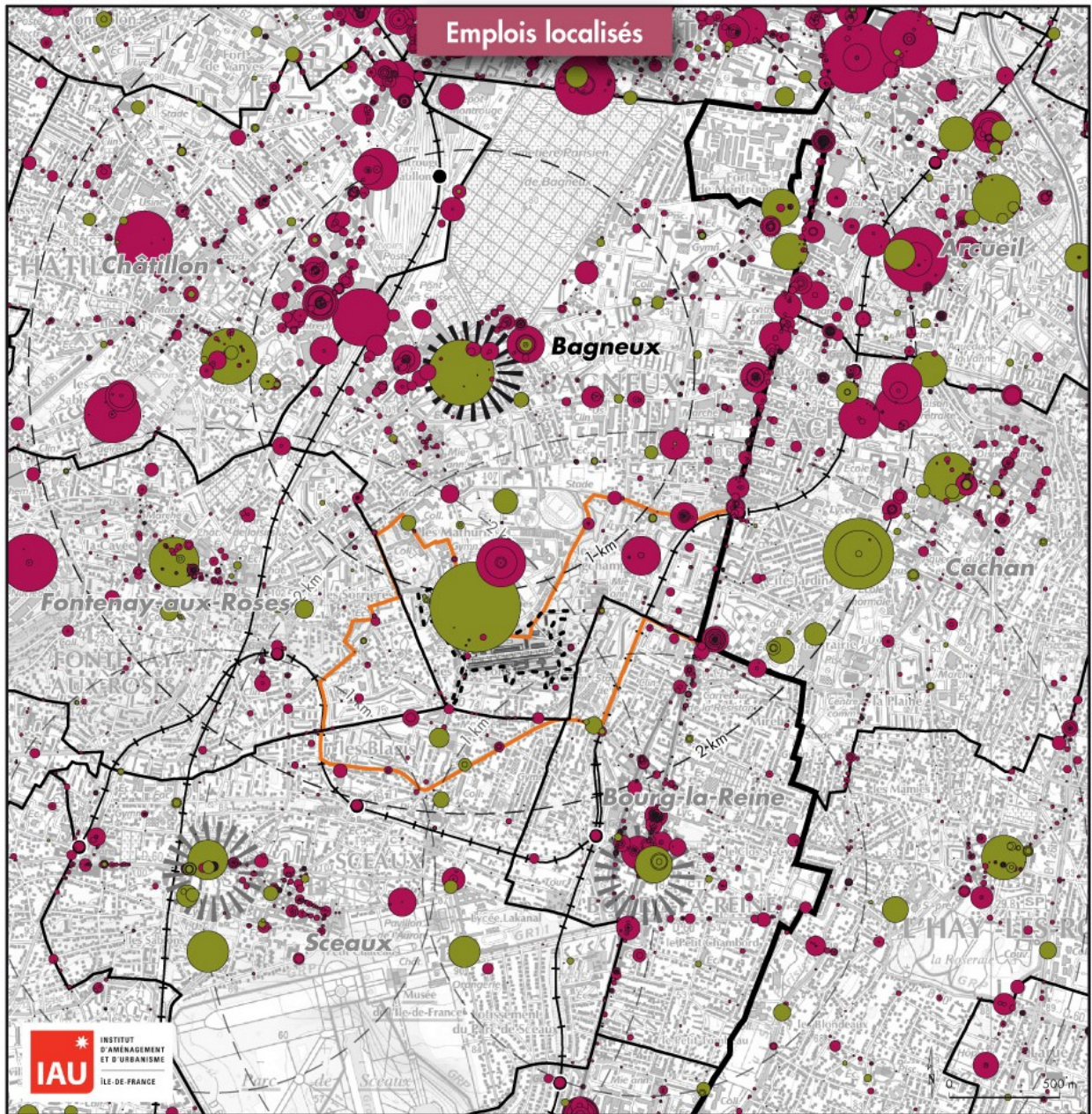
km de trois centre-villes : celui de Bourg-la-Reine (le plus proche), celui de Bagneux et celui de Sceaux. Néanmoins, l'emprise du site d'activité Thomson/DGA au nord du quartier limite la connexion du quartier au centre-ville de Bagneux.

La gare RER de Bourg-la-Reine, plus facilement accessible que celle de Bagneux, est desservie par la seule ligne de bus (391) qui traverse le quartier (depuis le centre-ville de Bagneux). A sud du quartier, au bas de la pente, s'arrêtent plusieurs lignes de bus desservant la gare RER et l'ouest du département.

Le quartier, situé dans un environnement économique favorable (sud des Hauts-de-Seine), à proximité des trois centres-villes qui sont assez denses en matière d'emploi, ne compte quant à lui, que 5 % des emplois balnéolais.

BAGNEUX

Quartier des Terres et Cuverons



Périmètres



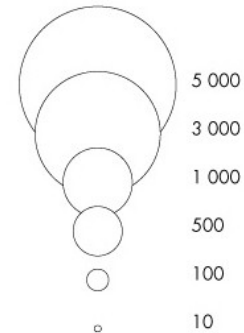
Limites administratives



Transport / accessibilité



Nombre d'emplois



Type d'emplois



Sources : Altares 2009, IGN scan 2006, SIGR IAU idF © IAU idF 2009

Historique du projet de rénovation urbaine

Retenu depuis 1993 par le conseil général des Hauts-de-Seine comme l'un des sites prioritaires de la politique « Pacte Hauts-de-Seine », le quartier des Tertres et Cuverons (21 hectares) s'inscrit dans la ZUS intercommunale des Blagis (125 hectares) qui fait l'objet, depuis les années 1990, d'actions intercommunales de développement social et de revitalisation urbaine. A la fin des années 90, l'élaboration du contrat de ville 2000-2006 mettait en évidence que les autres secteurs de la ZUS avaient connu de nombreuses améliorations et avaient pu bénéficier d'importantes transformations tandis que des difficultés persistaient dans le quartier des Tertres et Cuverons. De nombreuses études ont été réalisées dans les années 90 par la SEM92 et la SEM Agir pour Bagneux (SEMABA) - à la demande de la ville - afin de dresser le diagnostic du site et définir des orientations d'actions : étude diagnostic, étude de faisabilité de l'axe de vie, étude urbaine, étude commerciale, étude sur l'activité, étude sur la circulation et le stationnement.

Les différentes études réalisées indiquaient que le quartier était mono-fonctionnel autour de l'habitat, enclavé, mal desservi et pâtissait d'une topographie (forte déclivité) peu favorable ; qu'il était marqué par une image négative liée, entre autres, à des espaces libres disqualifiés et au marquage du territoire par l'urbanisme de barres ; et qu'il était constitué d'îlots surdimensionnés sans perméabilité (barres des Tertres et des Cuverons, site d'activité Thomson / DGA au nord) entre eux et avec l'extérieur. Le développement de l'emploi y était difficile et les commerces moribonds, tandis que les équipements étaient enclavés, peu visibles, difficiles d'accès et obsolètes, de même que les quelques espaces de référence pour la vie du quartier (mails, place des Tertres, patio central du centre commercial).

En janvier 2002, une convention ORU était signée entre la ville, l'Etat, la Région, le Conseil général et la CDC. Le PRU, signé en décembre 2006, concrétise le projet ORU.

Principales orientations d'après la convention

La convention prévoit la restructuration complète du quartier et vise en priorité à redonner du sens au quartier, à le requalifier en profondeur par le renouvellement de l'habitat pour une plus grande mixité sociale. Le PRU prévoit une diminution forte de la part de logements sociaux sur le quartier (démolition de la barre des Tertres notamment) et la création d'un axe de vie et d'une centralité plurifonctionnelle (logements, commerces, espaces verts, équipements) en cœur de quartier (sur le site de la Fontaine Gueffier). L'ensemble des équipements sont réhabilités ou reconstruits, les commerces installés en pied d'immeuble. L'ouverture et le repositionnement des équipements et commerces sur l'axe de vie visent à recréer un véritable pôle d'animation et de services.

Des emprises pour des locaux d'activités sont envisagées.

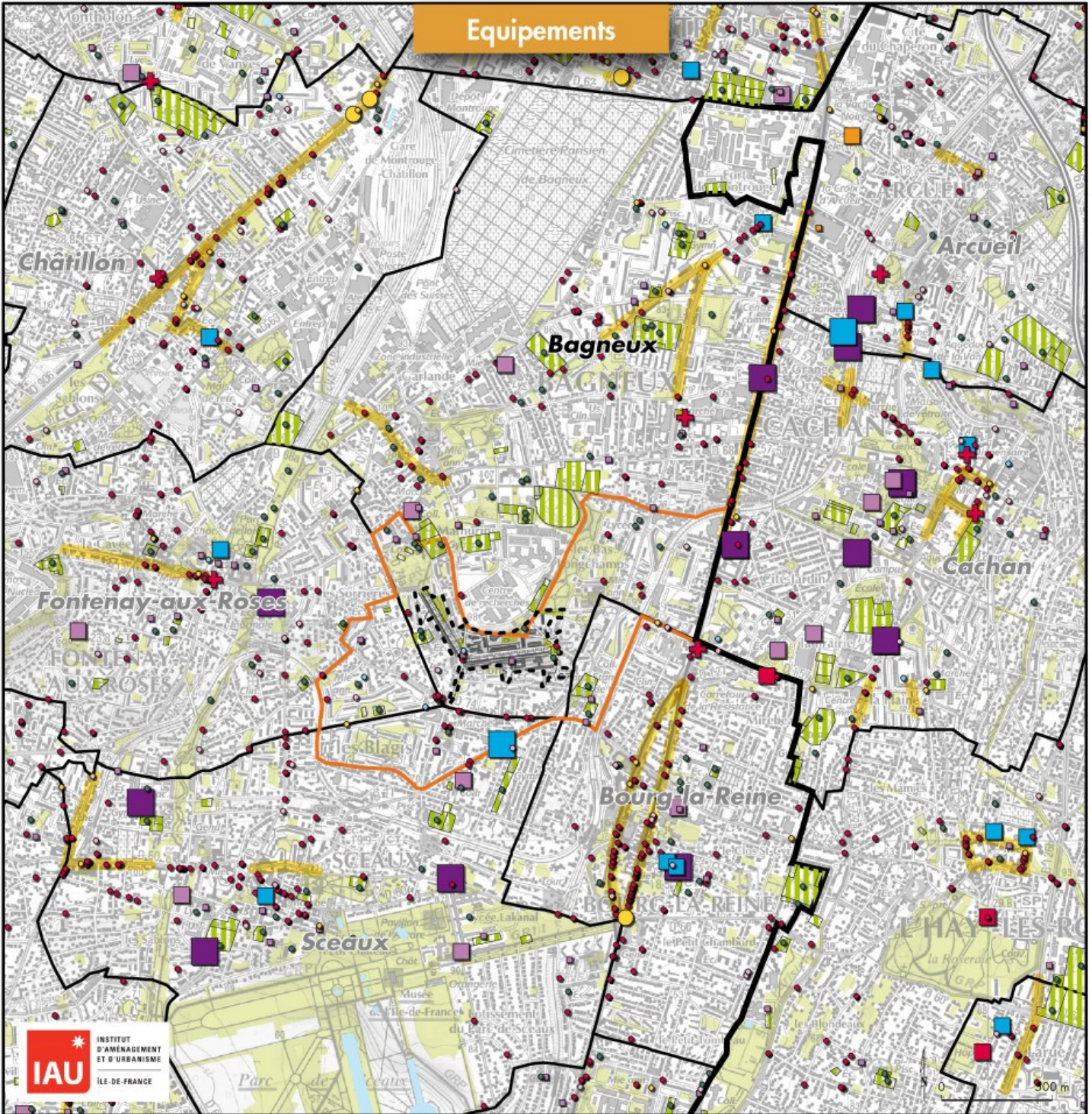
La conduite du projet

La Ville de Bagneux est le pilote de l'opération de renouvellement urbain.

L'équipe de direction de projet est missionnée par les signataires de la convention ORU et placé sous leur autorité dans le cadre du comité de pilotage politique.

Un syndicat mixte (SEMABA) est créé par la Ville et le CG92 pour mobiliser les moyens opérationnels.

La SEM92 est maître d'ouvrage de certaines opérations et aménageur de la ZAC de la Fontaine Gueffier dans le cadre d'une concession publique d'aménagement signée en 2002 entre la SEM92 et le SEMABA.



Périmètres

- PRU
- ZUS

Limites administratives

- communale
- départementale

Offre en équipements et services à la population (non exhaustif)

Equipements de santé

- établissement hospitalier de court séjour
- centre médico-social
- professionnel de santé libéral, pharmacie, laboratoire

Equipements d'enseignement

- supérieur
- secondaire
- primaire
- petite enfance

Equipements commerciaux

- centre commercial (SDV > 5000 m²)
- commerce (SDV > 300 m²)
- linéaires commerciaux

Equipements culturels, sportifs, de loisirs

- cinéma, conservatoire, théâtre
- centre socio-culturel
- installation sportive
- emprise sportive

Hierarchie des équipements

- majeur
- intermédiaire
- de proximité

Sources : IGN scan 2006, MOS 2003 - SIGR IAU îdF © IAU îdF 2009

Les interventions sur les équipements (dont espaces verts), commerces et activités

L'investissement en matière de mixité fonctionnelle

La convention PRU prévoit, en base de financement prévisionnel, 16 M€ d'investissement pour les équipements et locaux associatifs (le tableau financier ne prévoit aucun financement sur le volet équipements commerciaux et artisanaux), soit un montant de 4 000 € par habitant du quartier. Ce montant par habitant est le plus élevé des 10 sites étudiés.

Ce montant représente par ailleurs 12 % du montant total du projet budgété dans la convention (128,6 M€). La participation de l'ANRU y est, proportionnellement, plus importante que pour d'autres postes de dépenses (34 % contre 26 % en moyenne sur l'ensemble du projet) et que sur d'autres sites.

Principales orientations d'après la convention

Ligne budgétaire (Base de financement prévisionnel)	Financement total (ft)	Financement ANRU (fa)	% (fa/ft)
Equipements et locaux associatifs	15 974 063	5 394 751	34 %
Aménagements espaces commerciaux et artisanaux	0	0	
Sous-total (a)	15 974 063	5 394 751	34 %
Assiette financière globale du PRU (b)	128 596 419	33 976 725	26 %
% (a) / (b)	12 %	16 %	

Source : Convention Avenant « Plan de relance » signé : 2,1M€ supplémentaires

Le coût lié aux interventions sur les équipements devrait également intégrer le million d'euros budgété dans la partie « 08 - aménagement » du secteur de la Fontaine Gueffier pour la démolition de l'ancien centre socio-culturel et du centre commercial, ainsi qu'une partie des 6 à 8 M€ dévolus à l'aménagement des secteurs Pichets et parc François Mitterrand, la démolition du groupe scolaire et du gymnase, l'aménagement du parvis devant le nouveau groupe scolaire...

Ces budgets prévisionnels, fixés en amont des études de faisabilité et plusieurs années avant la réalisation effective des travaux, sont sujets à de sensibles évolutions.

Les interventions sur les équipements

Les équipements existants

Suite au constat de vétusté, de manque de visibilité et d'accessibilité des équipements existants, ainsi que leur non conformité aux normes en vigueur ainsi qu'aux nouvelles formes de pratiques et d'usage, le projet prévoit :

- la démolition-reconstruction-relocalisation du Centre social et culturel (CSC) de la Fontaine Gueffier, véritable élément moteur du quartier ;
- la démolition-reconstruction-valorisation du Gymnase Paul Eluard ;
- la démolition-reconstruction-relocalisation du groupe scolaire Paul Eluard ;
- l'agrandissement du parc François Mitterrand, qui joue un rôle d'espace public et d'espace vert avec des usages multiples (spectacles organisés par la Ville...).

Pour chaque équipement, les projets ont fait l'objet d'études transversales sur l'ensemble de la commune, donnant lieu le cas échéant à une modification du projet initial (groupe scolaire, gymnase) mais aussi à une action très volontariste de la part de la municipalité en accompagnement du projet immobilier (modification de la carte scolaire).

Les habitants et les acteurs locaux ont été étroitement associés aux projets et très en amont. Les directrices des écoles sont notamment présentées comme des « partenaires essentielles de l'ORU » et comme de « très bons relais d'information auprès des familles ».

La reconstruction des bâtiments vise à une amélioration de l'immobilier sur le plan des normes (mise aux normes, HQE, adaptation aux nouveaux usages...), de l'esthétique et de la symbolique (matériaux nobles, architecture audacieuse...), de la fonctionnalité (bâtiment plus spacieux, plus adaptés, programmation et services diversifiés...) et de l'ouverture sur le quartier. La requalification et la relocalisation de ces équipements visent aussi fortement la restructuration urbaine du quartier (création de centralités, rôle d'animation, organisation des cheminements, axe de vie), ainsi que sa valorisation et le renforcement de son attractivité auprès des populations extérieures. Ce regain d'image et d'attractivité semble d'ailleurs amorcé pour le cas de l'école.

Aujourd'hui

Le CSC
de la
Fontaine
Gueffier



Le
groupe
scolaire
Paul
Eluard



© IAU idF – B. Guigou

Programmé



Source : Inf'ORU

Les nouveaux équipements créés

Le PRU ne prévoit pas la réalisation de nouveaux équipements, sauf en remplacement des anciens. Malgré tout, la reconfiguration des bâtiments permet de proposer un certain nombre de nouveaux services pour les habitants et l'extérieur (la salle omnisports du gymnase ou les locaux associatifs du centre social par exemple).

La mise en oeuvre

Si deux équipements ont déjà été démolis en 2008, l'entrée dans la phase opérationnelle doit se faire durant l'été et l'automne 2009 avec le lancement de plusieurs chantiers importants : celui du centre social et celui du groupe scolaire Paul Eluard notamment.

Toutes les opérations affichées dans la convention ont été réalisées.

Des financements complémentaires ont du être trouvés pour absorber les décalages entre programmation financière initiale et coûts réels (financements du CG, du CRIF, plan de relance 2009,...). La convention PRU et ses annexes financières posent en effet des engagements financiers pour chaque ligne d'opération. Néanmoins, ce n'est qu'une fois la convention signée, que les étapes opérationnelles sont lancées (appels d'offre, étude des sous-sols, étude de faisabilité, ..) et ces dernières peuvent faire apparaître des surcoûts conséquents.

Ainsi, pour le nouveau centre socio-culturel (CSC), le coût estimé au préalable était deux à trois fois inférieur au coût final, d'une part en raison de la labellisation HQE (surcoût en investissement), mais aussi en raison du surcoût lié à la pente, au sous-sol et aux difficultés d'accessibilité du site, ainsi que tout simplement au décalage temporel (augmentation des prix à la construction). Le projet de CSC avait été estimé à 1,524 millions d'euros en 2002. Il atteignait 3,445 millions d'euros en 2006 (plus 700 000 euros pour le soutènement /terrassement). Aujourd'hui, les dernières estimations semblent indiquer un programme qui avoisinerait plutôt les 6,5 millions d'euros. Si l'ANRU et le plan de relance apportent un financement supplémentaire de 571 000 euros, le reste du surcoût est porté à 75 % par le conseil général et à 25 % par la commune.

De même pour le groupe scolaire, initialement prévu avec 2 classes en moins, et dont le coût était estimé à 5,340 millions d'euros HT en 2001. Quelques années plus tard, les 2 classes supplémentaires portaient ce coût à 8,46 millions d'euros HT, montant qui, en 2009, a atteint 9,25 millions d'euros HT, alors même que restent encore à réaliser des études complémentaires sur le sous-sol et l'ouverture de l'appel d'offre travaux.

Pour le gymnase, les coûts ont également cru par rapport aux prévisions initiales mais dans une moindre mesure, la programmation ayant plutôt été revue à la baisse. Ainsi les coûts étaient estimés à 4,6 M d'euros HT en 2001, 4,5 en 2006 et 5,3 en 2009.

Le phasage des temps de l'ingénierie fige ainsi les engagements financiers avant que ne soient engagées les études de sol et les études de faisabilité. Il peut ensuite être difficile de revenir sur ces engagements, si bien qu'une grande partie des surcoûts restent à la charge du portage de projet, c'est-à-dire aux collectivités territoriales.

D'autre part, le montage et le suivi des dossiers sont signalés comme très chronophages, avec une volonté de simplification de l'ingénierie financière alors même que la tendance est inverse : double instruction DDE puis ANRU, ... Cette lourdeur impacte également les associations qui voient le temps d'obtention des financements s'allonger, générant parfois des problèmes de paiement.

Le temps du concours est une autre difficulté mise en avant : pour le groupe scolaire par exemple, le premier appel d'offre a conduit à trois projets très différents les uns des autres, mais tous très loin des objectifs financiers (notamment du fait du dénivelé du site et de la construction de l'école sur 6 niveaux). Ce n'est qu'à la suite d'un second appel d'offre qu'un projet a pu être retenu. De même pour le CSC : l'appel d'offre travaux n'a engendré qu'une seule réponse, supérieure de 1,3 millions d'euros au prix d'équilibre. L'appel d'offre a donc dû être relancé, et a conduit à 3 réponses supérieures cette fois de 800 000 euros au prix d'équilibre.

Ces aléas remettent en cause le phasage des opérations les unes par rapport aux autres, mais aussi la finalisation des projets dans les temps impartis pour pouvoir bénéficier des financements du Plan de relance.

Les commerces

Le projet prévoit la démolition du Centre commercial Sarrail et des locaux annexes, situés en cœur de quartier, et l'implantation d'une polarité commerciale composée de petites cellules commerciales en pied d'immeuble, en lien avec l'axe de vie et la nouvelle centralité.

La décision de démolition du centre commercial, comme pour les autres équipements du quartier, fait suite au constat de vétusté et au caractère introverti de l'équipement existant, à son manque de visibilité, d'ouverture sur l'extérieur, et d'accessibilité. A noter qu'au milieu des années 90, des contacts avaient été pris avec l'EPARECA. Malgré une visite sur le site, ce dernier n'a ni donné suite, ni rendu compte de

son expertise. Le centre commercial a été laissé à l'abandon par ICADE, tandis que la ville tentait de le remplir avec des locaux associatifs associés au centre socio-culturel (CSC). En 2004, le centre commercial a été acquis par la SEM92, qui a engagé un travail important avec Promométro pour attirer de nouveaux commerçants. Le bilan de cet effort s'est avéré nul. Le centre commercial est aujourd'hui en situation d'extrême survie, avec uniquement une pharmacie et un dépôt de pain, en sus du CSC.



Le centre commercial Sarrail

© B. Guigou - IAU IdF

Le PRU prévoit, qu'une fois la barre des Tertres démolie et les immeubles d'habitations reconstruits de part et d'autre du nouveau mail des Tertres, une dizaine de locaux commerciaux soient installés en pied d'immeubles, à proximité d'une place qui sera aménagée pour recevoir des manifestations temporaires de type marché de Noël. Seront aménagées également des places de stationnement. Cette « polarité commerciale » sera à proximité du futur centre socio-culturel, afin de ne pas casser ce lien commerces / CSC qui semblait assez bien fonctionner pour générer du passage et des flux. Les commerces devraient ainsi pouvoir bénéficier d'une clientèle de passage.

En terme de contenu des cellules commerciales, le groupe Casino a déjà donné son accord pour l'implantation d'un « petit casino ». Quant à la pharmacie, l'équipe PRU tente désespérément de la sauver. Néanmoins, ils se sentent peu compétents en la matière. Une aide serait appréciée, d'autant que la préservation de ce commerce, seul existant, semble primordiale, tant il est plus dur d'attirer de nouveaux commerces lorsque aucun n'existe au préalable. Est soulignée l'absence de mesures d'aide à la gestion de la transition pour les commerces de ces quartiers en reconfiguration, et plus structurellement, l'inadaptation des niveaux de loyers au chiffre d'affaire attendu dans ce type de quartier.

Pour la commercialisation des autres cellules commerciales, la réflexion s'engage juste : une prise de contact a été effectuée avec la CCI pour finaliser la programmation commerciale (types de

commerces, surfaces...), puis pour qu'elle apporte son soutien à la phase de commercialisation et de réflexion sur les besoins, l'accessibilité, ... ainsi qu'à la question de la gestion ultérieure des locaux (achat des murs / baux), étant entendu que ni la SEMABA, ni la SEM 92 n'ont compétence pour gérer des commerces de proximité.

La démolition du centre commercial actuel est prévue pour début 2011. Les travaux de reconstruction devraient démarrer fin 2011 pour une livraison début 2012.

Les activités économiques et artisanales

La convention ANRU rappelle, dans son article 8, les acteurs et dispositifs en faveur de l'insertion et l'emploi oeuvrant en faveur des habitants du quartier : ZRU, PLIE, service économique de la CA, deux associations locales en faveur de l'emploi (Association insertion Bagneux et Fontaine solidarité chômeurs), Régie de quartier créée en 2006, Mission locale..., auxquels il faut ajouter la réflexion en cours sur les chantiers d'insertion. Un travail important et partenarial en faveur de l'emploi et de l'insertion est mis en œuvre notamment par la Ville, la CA¹, le CUCS, avec le soutien de la direction de projet rénovation urbaine.

Néanmoins, il n'y a pas à ce jour de projet de développement économique ni de projet immobilier en faveur d'activités économiques ou artisanales (à part en ce qui concerne les commerces² et hormis la mise en place d'une régie de quartier). Pourtant est noté un déficit de locaux pour de petites activités sur la ZUS des Blagis. Deux opportunités foncières existantes sur le quartier sont identifiées : le site de l'actuelle DGA³ mitoyen au quartier, et une parcelle située à l'est du quartier qui sert aujourd'hui de lieu pour entreposer les déchets du chantier. La Ville de Bagneux, qui est très attachée au développement d'emplois sur son territoire, entend développer, sur ces deux sites, des opérations générant emplois et richesse fiscale mais il n'y a pas pour l'instant de projet concret.

¹ La CA, créée en janvier 2005, a repris la compétence économique mais laisse pour l'instant les communes en première ligne dans les secteurs mixtes.

² La convention rappelle aussi que la Ville souhaite favoriser l'implantation d'activités économiques dans les quartiers en soutenant le commerce de proximité (petit centre commercial moribond) en s'appuyant sur la ZRU et le PLU.

³ La Direction Générale des Armées devrait quitter de façon définitive le site en 2014 libérant 100 000 m² de foncier au nord du quartier. Les terrains devraient être mutables et accueillirent logements, équipements et activités. Le débat entre l'Etat, la CA et la Ville sur le devenir du site concerne notamment le ratio activités/logements.

L'objectif de création d'activités économiques et artisanales est présenté par le Directeur de projet comme un des enjeux à venir et la réflexion sur ce thème s'amorcerait entre la direction du projet, la Ville de Bagneux, et la CA Sud-de-Seine, à qui la compétence emploi a été transférée à l'été 2009.

Différents arguments sont avancés par les acteurs rencontrés pour expliquer ce choix de différer la réflexion sur les projets de développement économique à mener dans le quartier :

- la temporalité des deux opérations précitées dépasse largement celle du projet de rénovation urbaine (2007-2012 pour le PRU / 2011-2016 pour ces projets) ;
- le cercle d'acteurs concernés ne recoupe que partiellement celui du PRU (Ville, Etat avec lequel la Ville négocie dans le cadre de la convention habitat/bureaux, CA Sud de Seine, d'autres acteurs économiques...);
- les enjeux dépassent largement l'échelle du quartier ;
- l'attractivité du quartier, qui reste faible aujourd'hui pour des acteurs économiques, devrait être nettement améliorée à l'issue des travaux programmés dans la convention avec l'Anru. D'où des chances accrues de succès d'ici quelques années.

Ainsi, un « PRU de deuxième génération » pourrait être l'occasion de s'atteler à cet aspect du développement du quartier, avec, entre autres :

- des projets de ZA artisanales sur deux réserves foncières identifiées sur Bagneux (l'une sur le terrain du Lycée, l'autre à l'entrée de ville côté « Sarrail ») ;
- un projet en cours de réflexion pour la création d'une pépinière d'entreprise en contrebas du quartier PRU ;
- le devenir des deux sites d'activité précités.

Tableau de synthèse des interventions sur les équipements, commerces, activités économiques et artisanales – Tertres et Cuverons

Nom de l'équipement	Type d'intervention	Calendrier de réalisation	Modifications éventuelles du projet	Base de financement + réajustement	Eléments de programmation	Place dans le projet urbain	Rayonnement attendu
Groupe scolaire Paul Eluard	Démolition	Début travaux : automne 2009	-	8, 045M€ TTC porté à 9,25 M€ HT	Maternelle et élémentaire (15 classes), - 1 parvis public de 600m², - 2 salles de restauration, - 4 cours de récréation, - 1 centre de loisirs périscolaire pour 60 à 80 enfants	Articulation entre : - l'entrée du quartier et la ville ; - les pavillons et le grand ensemble ; - en prolongement du parc F. Mitterrand et du futur mail des Tertres	Quartier + voisinage immédiat (carte scolaire)
	Reconstruction et relocalisation <i>MO : Ville</i>	Juin 2009 : analyse des réponses aux appels d'offre	2 classes supplémentaires				
Gymnase Paul Eluard	Démolition <i>MO : SEM 92</i>	Achevée Juillet 2008	-	5,36 M€ TTC + 15% environ	Salles : -omnisports 300/400 personnes, -muscultation, - polyvalente pour école, - infirmerie.	Idem groupe scolaire	Quartier + Ville + Accueil de rencontres départementales et régionales
	Reconstruction, relocalisation <i>MO : Ville Mandataire: SEM</i>	Début travaux septembre 2010	1 ^{er} équipement sportif couvert de la ville. Programmation « à la baisse » après études				
Centre social et culturel de la Fontaine Gueffier	Démolition	Achevée en février 2008	-	3,445M€ TTC porté à 3,748 M€ HT	Activités du Centre social et culturel, services et acteurs sociaux (CAF, santé...), locaux associatifs, salle de quartier, jardin des savoirs	Rôle pivot de la future centralité. En cœur de quartier, lieu accessible et visible, identité architecturale, construction HQE	Quartier + Ville : renforcer le taux de participation de familles extérieures au quartier ; favoriser les échanges interculturels
	Reconstruction HQE, relocalisation place des Fontaines <i>MO : SEM 92</i>	Début travaux été 2009	Localisation centrale sur un terrain qui impose des surcoûts				
Parc François Mitterrand	Prolongement et réaménagement <i>MO : SEM 92</i>	Début travaux 2010	Pas de modification notable	Ne peut être individualisé		Elargissement jusqu'à l'entrée du mail des Tertres – lien avec l'axe de vie	Proximité + Lien avec l'extérieur
Centre commercial Sarraill et locaux annexes	Démolition <i>MO : SEM 92</i>	1 ^{er} démolitions en 2005. Début travaux démolition : 2011	Pas de modification	Non mentionné dans annexe financière	Un petit Casino + des commerces (à définir) dont la pharmacie à maintenir.	En pied des nouveaux bâtiments construits sur foncier des Tertres, dans la Polarité.	Quartier + Passants / flux

Analyse des différentes pratiques de mixité fonctionnelle

Le terme de mixité fonctionnelle n'est pas utilisé dans la convention.

Néanmoins, la monofonctionnalité du quartier est présentée comme un dysfonctionnement urbain dans le diagnostic initial, et une « plurifonctionnalité » est recherchée, dans la partie urbaine du projet, pour la centralité à créer : en effet, si l'« enjeu majeur » du projet est de « requalifier en profondeur le quartier par le renouvellement de l'habitat en vue d'une plus grande mixité sociale », le programme de rénovation urbaine souhaite également « redonner du sens au quartier », et propose pour cela une action forte de requalification et de relocalisation des équipements et commerces existants ainsi que des interventions sur les espaces publics et sur la trame paysagère (dont une meilleure intégration du parc François Mitterrand dans le quartier).

Le projet prévoit la création d'un lieu de centralité « pluri-fonctionnel » sur le site de la Fontaine Gueffier. La déclinaison des fonctions envisagées pour ce pôle intègre logements, commerces en pieds d'immeubles, espaces verts, équipements (CSC). L'emploi n'est pas cité. Situé en « cœur de projet », à l'« articulation » entre les deux parties du quartier, ce site est conçu comme devant devenir un « pôle d'animation et de services ».

Un autre pôle est formé par le groupe scolaire, le gymnase et le débouché du Parc F. Mitterrand, et un mail planté relie ces deux pôles pour structurer un « axe de vie ».

Les équipements et commerces sont ainsi utilisés comme support à la réorganisation spatiale du quartier autour d'un parcours urbain, les reliant les uns aux autres dans le quartier et donnant au quartier les atouts qui devraient lui permettre de recréer du lien avec l'extérieur. « Nous travaillons le lien entre les équipements, nous voulons créer des parcours d'habitants qui s'appuient sur les trajets pour aller d'un équipement à un autre » (extrait d'entretien).

Les équipements dans le projet urbain

DÉMOLITION DE BÂTIMENTS OU D'ÉQUIPEMENTS DEVENUS INADAPTÉS :

- le groupe scolaire et le gymnase Paul-Eluard,
- le Centre Social et Culturel de la Fontaine Gueffier,
- la salle de quartier La Fontaine,
- le centre commercial Sarraill et les locaux annexes,
- les silos de stationnement rue des Tertres et rue des Pichets.

RECONSTRUCTION D'ÉQUIPEMENTS ET DE LOCAUX ASSOCIATIFS :

- le nouveau groupe scolaire et le gymnase Paul-Eluard,
- le nouveau Centre Social et Culturel de la Fontaine Gueffier,
- de nouveaux commerces de proximité en pied d'immeuble.



Source : Inf'ORU

Articulation avec les autres politiques

Il est indiqué - dans la convention - que l'opération de renouvellement urbain s'inscrit totalement dans les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues sur l'ensemble du territoire communal par le projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) du PLU, dont un des enjeux principal est la mixité et la diversité des fonctions. L'article 10-1 de la convention évoque également l'importance de la ZRU et du PLU de la ville pour redynamiser la zone ORU par l'activité économique afin d'y améliorer l'équilibre habitat/emploi. L'objectif recherché étant « d'insérer le quartier dans la dynamique de développement économique de la ville ». De fait, un travail important et partenarial en faveur de l'emploi et de l'insertion est mis en œuvre notamment par la Ville, la CA, le CUCS, avec le soutien de la direction de projet rénovation urbaine.

Un lien direct avec les autres acteurs de la ville se fait dans le domaine culturel par le biais du groupe de travail « Développement culturel » - animé par la direction de l'ORU - qui rassemble tous les acteurs culturels oeuvrant dans la ville (CSC, services municipaux, mission locale, préfecture, ADIB, ...). Quant au domaine éducatif, outre le dispositif de réussite éducative, le dimensionnement de la nouvelle école ainsi que son aire d'attraction (carte scolaire) ont été définis suite à une étroite coopération avec les directrices d'écoles et la mairie d'une part mais aussi avec l'Education Nationale.

Si la CA Sud-de-Seine ne concerne pas les communes de Bourg la Reine et de Sceaux, situées aux confins du quartier et appartenant à une autre communauté de communes, le CUCS, lui, est intercommunal et couvre Bagneux, Bourg-la-Reine, Sceaux et Fontenay-aux-Roses. CUCS et PRU soulignent l'importance d'accompagner les opérations physiques de rénovation urbaine par des dispositifs d'accompagnements sociaux et économiques. Le PRU est présenté, dans le CUCS, comme « un élément fort du projet urbain de cohésion sociale de la commune ».

Entretiens réalisés

- Thierry Rabjeau, Directeur de l'ORU de Bagneux
- Sonia Hassaïm, directrice du service développement économique de la CA Sud de Seine
- Jean-Marie Loncle, ADIB
- JP. Conan, direction générale des services de la ville, Directeur général adjoint
- JL Pinard, directeur du centre social et culturel
- C. Lassere, directeur de la régie de quartier.

Clichy-sous-Bois / Montfermeil – Le plateau



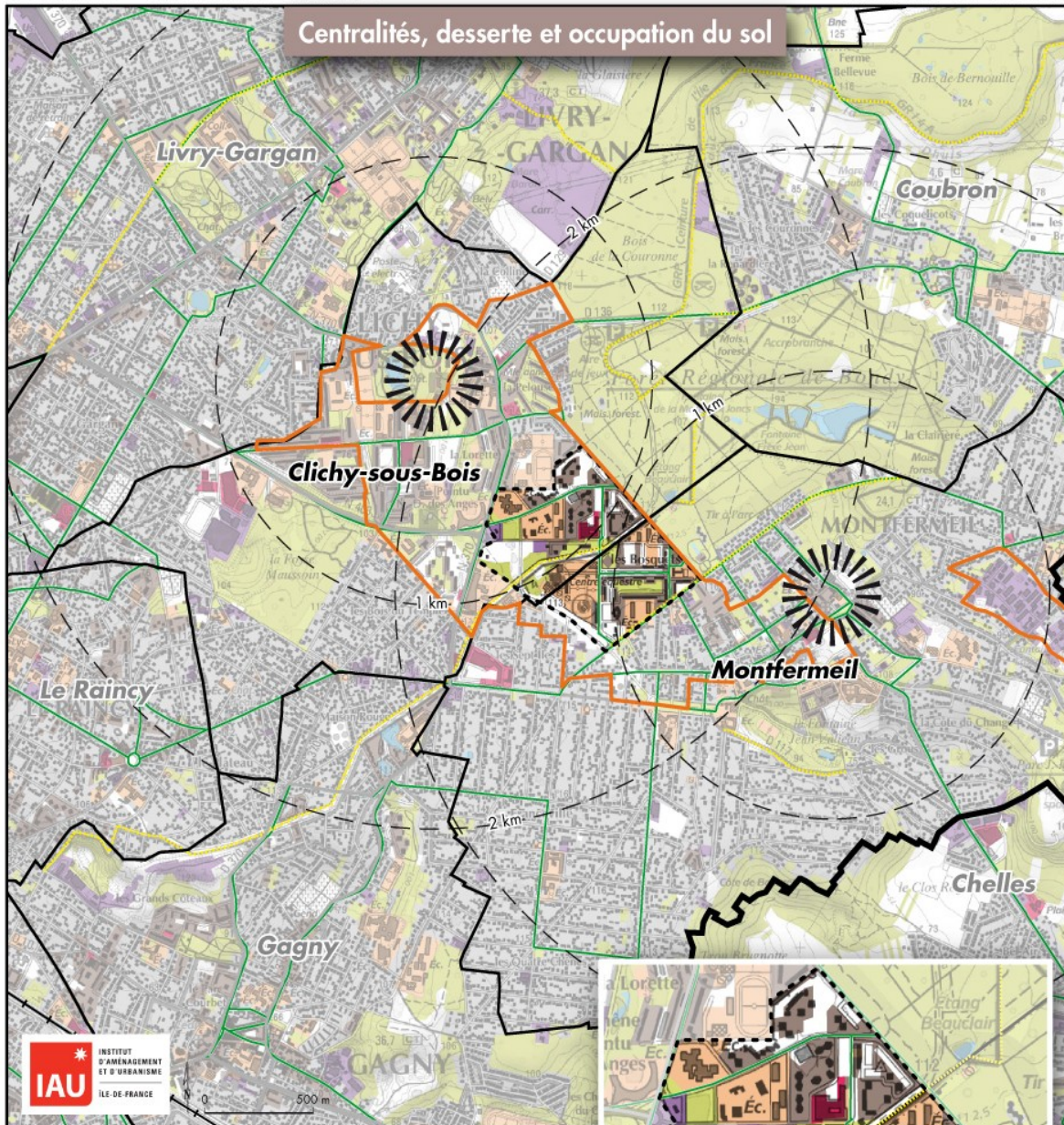
Vue de Clichy avant travaux

© / MAIRIE DE MONTFERMEIL

Île-de-France Département : Seine-Saint-Denis (93)
Population commune 2006 : 29 601 habitants (Clichy-sous-Bois) et 26 381 habitants (Montfermeil)
Intercommunalité : Communauté d'agglomération de Clichy-sous-Bois / Montfermeil, 52 376 habitants, 2 communes
Potentiel financier de la commune par strate démographique : 629,62€ (Clichy-sous-Bois) et 700,99€ (Montfermeil) Moyenne nationale du PF / habitant de la strate : 968,4€ (Clichy-sous-Bois) et idem pour Montfermeil
Population du quartier (périmètre ANRU) : 38 000 habitants
Superficie du quartier (périmètre ANRU) : 50 ha
Revenu médian par UC (2004, source SIG DIV) : 7 518€ (ZUS), 8508€ (Clichy-sous-Bois) et 14 902€ (Montfermeil)
Chômage (1999, source SIG DIV) : 27,9% (ZUS), 23,5%(Clichy-sous-Bois), 17,6% (Montfermeil)
Etrangers (1999, source SIG DIV) : 39.0 % (ZUS) ; 33,0% (Clichy-sous-Bois) ; 20,4% (Montfermeil)
CUCS de la communauté d'agglomération Clichy-Montfermeil
Date de signature convention ANRU : 17/12/2004 + 4 avenants signés. Date de signature de l'avenant 4 : 29/04/2009
Nombre de démolitions : 1624 Nombre de constructions : 1 548 Nombre de réhabilitations : 921 Nombre de résidentialisations : 1 353
Eléments financiers issus des conventions (y compris avenant 4) : ➤ Financement prévisionnel du projet : 534M € dont 197M € (soit 36,9%) de financements Anru ➤ Part des financements mixité fonctionnelle dans l'enveloppe totale : 43M € (soit 8%)

CLICHY - MONTFERMEIL

Quartier du Plateau



Centralités, desserte et occupation du sol

Périmètres

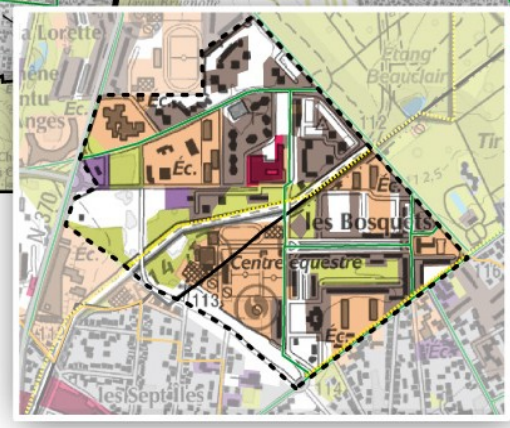
- PRU
- ZUS

Limites administratives

- communale
- départementale

Transport / accessibilité

- gare
- voie ferrée
- autoroute
- nationale
- ligne de bus
- piste cyclable
- centre ville (mairie)
- distance au centre ville



Occupation du sol

- habitat collectif
- habitat individuel
- activités
- équipement
- surface commerciale
- parc, jardin
- eau

Sources : IGN scan 2006, MOS 2003 - SIGR IAU idF © IAU idF 2009

Contexte et situation initiale du quartier

Situation géographique, principales caractéristiques socio-économiques

Le projet de rénovation urbaine de Clichy-Montfermeil englobe le secteur du haut Clichy et le quartier du Plateau, à cheval sur deux communes, toutes deux situées en Seine Saint-Denis. Le quartier, situé à équidistance (1km) des centre-villes de Clichy-sous-Bois et Montfermeil, s'inscrit dans la ZUS Grand Ensemble (201 ha). Le PRU couvre 50 ha et concerne 28 000 habitants (sur 52 000 habitants au total pour les deux communes).

Le quartier concentre l'essentiel des dysfonctionnements urbains et sociaux, avec un habitat dégradé, des ménages précarisés, des poids importants de population jeunes ou issues de l'immigration. La ZUS compte 39% d'étrangers.

Les grandes particularités du site sont les suivantes.

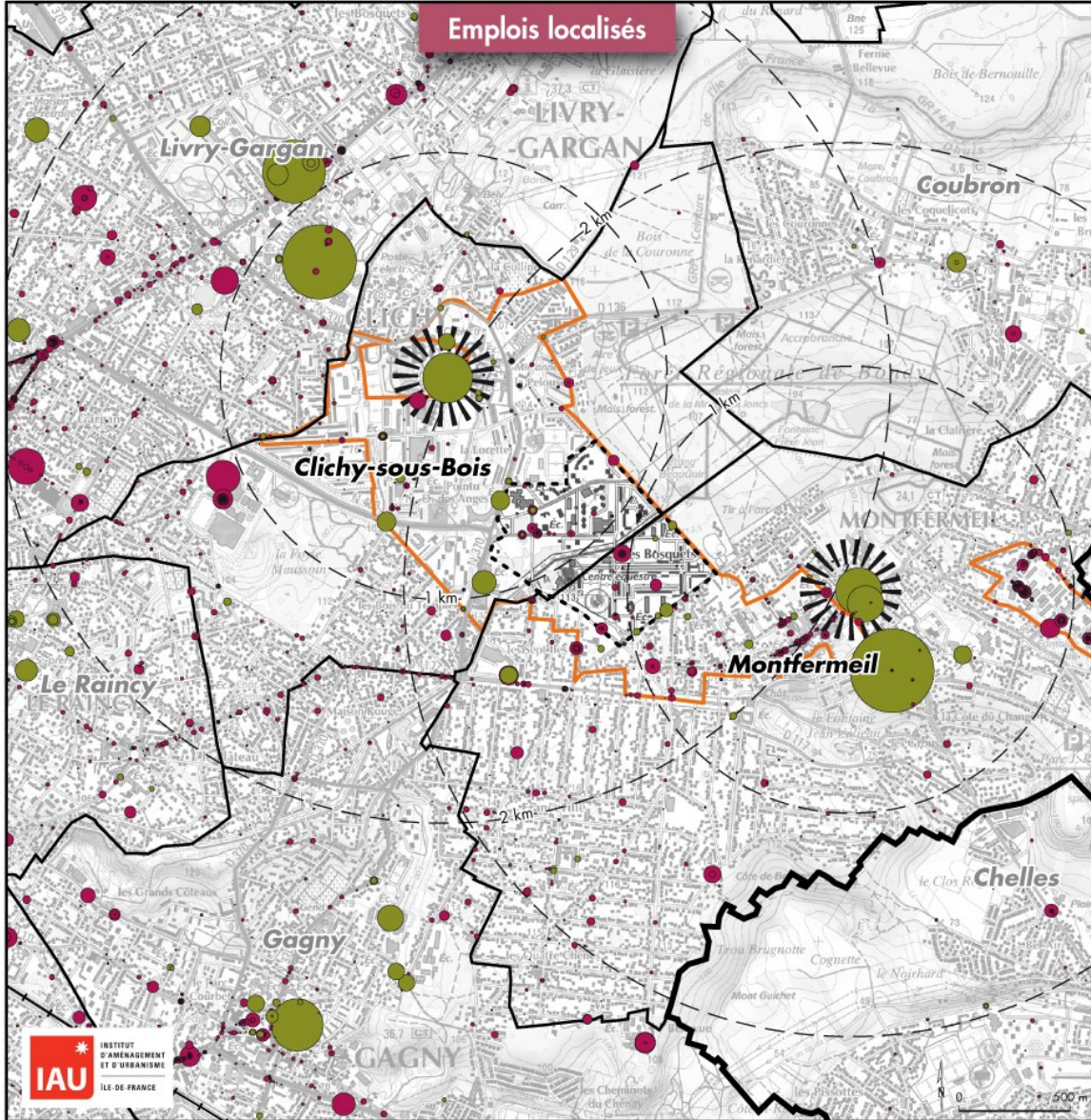
- Il s'agit d'un des rares grands ensembles en France constitué en majorité de copropriétés, maintenant dégradées, qui ont accueilli des populations exclues du logement social, très démunies (d'où également des recettes faibles pour les communes et des besoins importants en aide sociale notamment) : les potentiels financiers sont respectivement de 629 et 701 euros/habitant à Clichy et Montfermeil, alors qu'ils sont de 968€/habitant pour la moyenne des communes de même strate géographique ;
- Le quartier est très enclavé, conséquence de l'abandon dans les années 70 du projet d'autoroute qui avait motivé le projet immobilier. L'absence d'infrastructure de transport en commun lourd à proximité du quartier du Plateau est un problème connu, que ne parvient pas à compenser le réseau de bus existant (qui semble inadapté aux besoins de la population). Il en résulte une situation d'enclavement unique dans cette partie de l'agglomération parisienne : Clichy-sous-Bois fait partie des trois seules communes du département avec Coubron à ne pas disposer sur son territoire d'une gare de RER ou d'une station de métro. L'accès aux principaux pôles de services et d'emplois est donc difficile. Cette exclusion du réseau rapide de transport collectif de l'est Francilien est préjudiciable à la population : il faut une heure pour se rendre vers Marne-la-Vallée, 1h10 vers le centre de Paris ou vers la Plaine

Commune, 1h20 pour la Défense et jusqu'à 1h30 pour la plateforme de Roissy.

- La taille du site est importante et la configuration spatiale est très contrainte du fait de ses 70 ha « coincés » entre une forêt classée et des ensembles pavillonnaires.
- L'implantation d'entreprises et la présence de zones d'activités y sont limitées (voir carte « Emplois localisés »). En effet, le quartier du Plateau enregistre un nombre d'emplois faible : 717 emplois, alors que la ville de Clichy-sous-Bois compte 3233 emplois et celle de Montfermeil 7137. Leurs centre-villes respectifs se caractérisent par le clivage entre d'importants établissements publics tels que les mairies ou le centre hospitalier intercommunal de Raincy-Montfermeil (1814 emplois) et de petites entreprises avec des effectifs par structure ne dépassant pas la centaine. Les établissements publics situés dans le quartier du Plateau (soit 13 établissements contre 272 établissements privés) assurent seulement 14 % de l'effectif disponible sur le quartier (soit 104 emplois) Il s'agit principalement des établissements scolaires situés en bordure du quartier. Même s'ils sont peu nombreux, les emplois qui relèvent du secteur privé (613 emplois) se dispersent dans le quartier. Le cœur du quartier se distingue par l'implantation du centre commercial Anatole France, dégradé mais enregistrant à lui seul environ une centaine d'emplois.

CLICHY - MONTFERMEIL

Quartier du Plateau



Périmètres



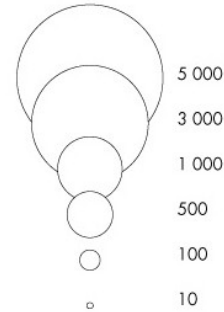
Limites administratives



Transport / accessibilité



Nombre d'emplois



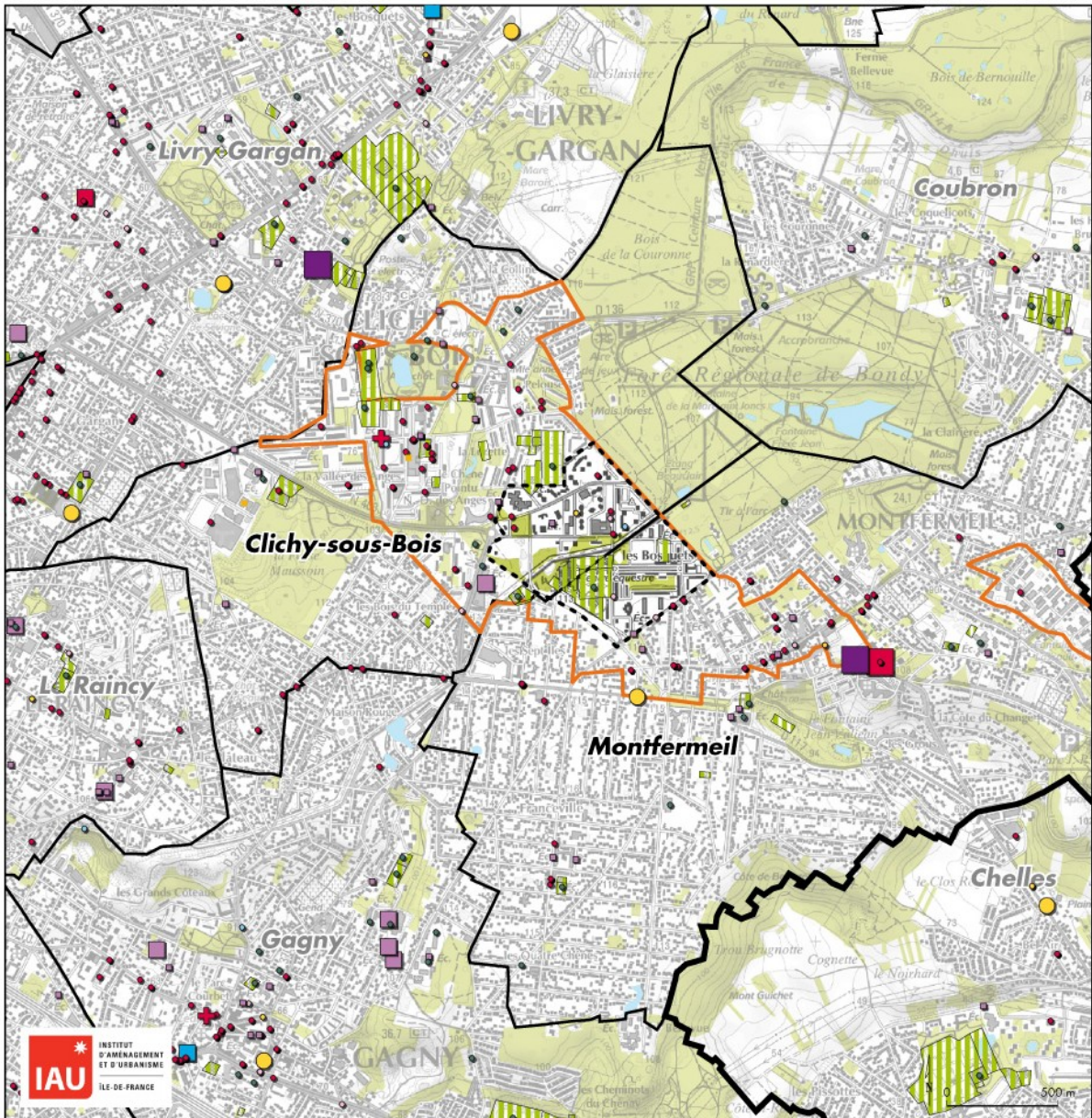
Type d'emplois



Sources : Altarea 2009, IGN scan 2006, SIGR IAU idF © IAU idF 2009

CLICHY - MONTFERMEIL

Quartier du Plateau



Périmètres

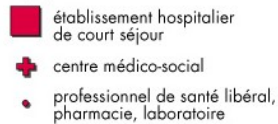


Limites administratives



Offre en équipements et services à la population (non exhaustif)

Equipements de santé



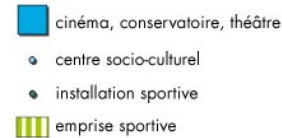
Equipements d'enseignement



Equipements commerciaux



Equipements culturels, sportifs, de loisirs



Hiérarchie des équipements



Sources : IGN scan 2006, MOS 2003 - SIGR IAU idF © IAU idF 2009

Historique du projet de rénovation urbaine

Depuis le milieu des années 80, les deux communes sont intégrées aux dispositifs de la politique de la ville (DSQ 1989-1993, Contrat de ville et ZFU 1996-2001, GPU 1996-2001, GPV 2001, PIC URBAN). Elles ont également doté le territoire, en 1992, d'un dispositif opérationnel spécifique (Mission d'Etudes et d'Aménagement) et en 1996 d'un outil opérationnel de mise en œuvre (la SEM CM).

Dans ce cadre, de nombreuses actions ont été entreprises (démolitions, réhabilitations, requalification d'espaces extérieurs, restructurations d'équipements, installations d'équipements publics, créations de locaux d'activités, actions sociales...), sans que le processus de dégradation du quartier et de paupérisation ne s'inverse.

Pour changer d'échelle d'intervention, un schéma intercommunal de Cohérence urbaine (SICU) est élaboré en 2001-2002, et complété, en 2003, par un approfondissement spécifique sur le site du Plateau. Il vise à redonner de la cohérence urbaine et de l'attractivité à l'ensemble du territoire de l'agglomération et à impulser une dynamique de mixité urbaine, en restructurant le territoire, en revitalisant et reliant les centres-villes des deux communes et en désenclavant le site du Plateau par l'amélioration de la desserte.

C'est dans la continuité immédiate de ces réflexions « ambitieuses » et « radicales » que s'inscrit le PRU actuel, nécessitant « la mobilisation de moyens financiers considérables et l'engagement de l'ensemble des partenaires ». Pour cibler l'action et concentrer les moyens sur la partie la plus dégradée, le choix a été fait de limiter le périmètre du PRU au Plateau et au bas-Clichy, laissant la restructuration du centre de Clichy-sous-Bois, qui est aussi confronté à des difficultés importantes, à une étape ultérieure.

Principales orientations d'après la convention

Les grandes orientations du PRU sont :

- La modification radicale de l'urbanisme (îlots – retour à la rue, à la parcelle, à l'immeuble) et de l'habitat (de copropriétés à logements sociaux) ;
- La recomposition de la trame viaire et paysagère ;
- La requalification générale des équipements et services publics ;
- La restructuration et la redynamisation des activités économiques et commerciales ;
- L'accueil d'un transport en commun en site propre (arrivée du tramway prévue en 2015),

paramètre indispensable à la réussite du projet.

L'intervention massive sur le logement (démolition/reconstruction) avec un investissement financier fort est l'axe majeur du projet, avec la volonté de casser l'identité « au quartier » ou cette non identité « j'habite au B2 » et de créer des sentiments d'appartenance à différentes « polarités résidentielles » disposées le long de voies devenues principales (Romain Rolland et Utrillo). L'idée étant de valoriser le quartier, d'en améliorer l'image pour le rendre plus attrayant et donc plus attractif pour d'éventuelles populations et activités nouvelles.

Très fortement axée sur le logement, la rénovation des équipements est traitée de manière moins ambitieuse et a été revue à la baisse : au vu des surcoûts liés à l'acquisition des co-propriétés, à la construction de logements par les bailleurs et aux mises en sécurité, une partie des financements initialement envisagés pour la reconstruction d'équipements scolaires ou d'espaces publics a dû être abandonnés. Le projet prévoit aussi la relocalisation d'équipements hors du quartier, dans le centre-ville de Clichy, pour dynamiser également ce dernier.

Quant aux commerces, des locaux commerciaux en pied d'immeubles devraient remplacer les centres commerciaux enclavés et vétustes, mais l'offre en elle-même ne sera pas renforcée.

En ce qui concerne l'activité, un pôle d'activité en cœur de quartier est envisagé, mais cette thématique est peu mise en avant dans le projet étant donné la place prépondérante accordée au logement. L'idée avancée étant que beaucoup a déjà été fait pour l'activité dans les procédures antérieures et que la modification de l'image du quartier devrait - de fait - le rendre plus attractif pour les activités. De plus, aucune commune alentour n'ayant accepté de reloger les habitants des logements démolis, le projet se doit de pouvoir reloger tout le monde sur place. La ville de Clichy-sous-Bois a, de ce fait, dû modifier son POS afin de permettre la construction de logements sur des parcelles initialement affectées à de l'activité.

Maîtrise d'ouvrage

Les partenaires opérationnels du projet sont la CA, les deux communes, l'Etat, le Conseil régional, le Conseil général. Le comité de pilotage réunit les partenaires institutionnels et opérationnels (Office public, Orly Parc, I3F, SEMCM, AFTRP). Le pilotage opérationnel du projet est assuré par l'AFTRP. Chaque ville dispose d'un chef de projet territorial rénovation

urbaine. La communauté d'agglomération¹ est mobilisée sur ses champs de compétences propres ; elle est notamment co-maître d'ouvrage dans le développement des équipements publics.

Les interventions sur les équipements (dont espaces verts), commerces et activités

L'investissement en matière de mixité fonctionnelle

La convention initiale a été signée en 2004. Etant donné l'ampleur du projet, il avait été convenu dès le départ que seulement 50 % environ du financement total du projet serait inséré dans la convention initiale. Le reste des financements étant envisagé dans des avenants ultérieurs.

Aujourd'hui, outre le Plan de relance, quatre avenants ont été signés, portant le coût total du projet de 324 à 534 M€, avec un financement ANRU s'élevant à 197 M€ (pour 130 M€ prévus en 2004).

Le montant alloué à la mixité fonctionnelle (lignes « Equipements et locaux associatifs » et « Aménagements et espaces commerciaux et artisanaux ») représente 8 % du montant total du projet (soit 1 543 euros par habitant) et 12 % des financements ANRU. Il s'agit, au vu des 10 projets étudiés, d'un investissement moyen en matière de mixité fonctionnelle.

La mixité fonctionnelle dans le plan de financement

	Total (€)	Financements Anru (€)	Part Anru / Total (%)
Equipements et locaux associatifs	36 507 221	19 800 603	54 %
Aménagement et espaces commerciaux et artisanaux	6 660 130	3 915 895	59 %
Total MF	43 167 351	23 716 498	55 %
Total convention	533 887 407	197 303 559	37 %
Part MF / total	8 %	12 %	

Cf Plan de financement de l'avenant n°4 du 09/07/2009

Ces montants ne tiennent pas compte des interventions relevant du poste Aménagement, qui ne sont pas prises en compte dans ces éléments financiers même si elles s'apparentent à des interventions sur les équipements : démolition de la Tour Utrillo (3,3M€), démolition et acquisition du centre commercial Anatole France (5,2 M€), démolition de l'école J. Renard (0.2M€).

¹ La communauté de communes, créé en 1997, a été transformée en CA le 29/12/2000.

Si les prévisions en terme de financement d'actions sur les espaces publics se sont révélées à peu près conformes au prix final, cela n'a pas été le cas pour les prix de l'acquisition de foncier, de mise en sécurité, ainsi que de construction (y compris du volume de logements à construire) (+30 % par rapport aux prévisions initiales). Si bien que certains aménagements qui avaient trouvé financements dans le cadre des avenants (cf. écoles notamment, square, espaces de jeu) n'ont pu être réalisés. Un arbitrage a été demandé entre le financement de certains espaces publics et celui du programme sur les écoles.

Le choix s'est porté sur les espaces publics.

Les interventions sur les équipements

Des projets importants et spécifiques avaient déjà été réalisés dans le cadre des dispositifs antérieurs concernant les équipements. Afin de répondre aux besoins du territoire en matière de services publics de proximité, la CA avait notamment ouvert quatre équipements communautaires dans le cadre de sa compétence politique de la ville : la Maison des services publics (2000) au sein du grand ensemble les Bosquets/Haut-Clichy ; deux centres sociaux intercommunaux (un dans le Haut-Clichy et un dans le Bas-Clichy et la Maison de la Justice et du droit (2006).

L'intervention prévue dans le PRU en termes d'équipements s'inscrit dans une logique de restructuration du quartier en 6 sous-ensembles à vocations différentes.

- En périphérie du périmètre PRU, deux quartiers à vocation entièrement résidentielle :
 - Côté Clichy, un quartier à vocation résidentielle (pas de commerces en pied d'immeuble) sera constitué de maisons de ville en partie périphérique (en liaison avec le pavillonnaire existant) et de logements collectifs en partie en contact avec le reste du quartier. Ce quartier sera composé de petites voiries en sens unique permettant un accès vers le groupe scolaire mais avec une vocation un peu intime et à destination des habitants de ce petit quartier.
 - De même, côté Montfermeil, en lisière de la forêt et du pôle culturel², un nouveau quartier, 100 % logement en plot de

² Ce pôle culturel situé juste au-delà de la limite nord-est du quartier, à la lisière de la forêt de Bondy, est utilisé aussi bien par les habitants du quartier que par les habitants hors quartier. L'abattement du mur séparant la forêt du quartier et le remplacement par une grille ajourée permettra une meilleure visibilité du quartier pour l'extérieur.

bâtiments, sera volontairement conçu sans commerces, ni services. Une parcelle intérieure au quartier devrait certainement être consacrée à l'implantation de jardins familiaux.

➤ A deux extrémités du périmètre du PRU, deux pôles plus mixtes, mais à dominante équipements, conçus comme des articulations entre le quartier et l'extérieur :

- L'un, situé au sud (place Notre Dame des Anges à Montfermeil), est conçu comme l'articulation future entre le quartier PRU et le centre ville de Montfermeil, et devrait accueillir la future station de tramway (rôle de pôle d'échanges). Ce pôle comprendra logements sociaux et commerces et services en pied d'immeuble (1 500 à 1 600 m² de locaux commerciaux y sont prévus, dont environ 1 000 m² commercialisables, ce qui équivaut à une supérette et 5 ou 6 magasins). Dans cette polarité, il reste un petit potentiel foncier (en limite de périmètre PRU) qui pourrait éventuellement être dédié à de l'activité et à des services. L'équipe PRU souhaiterait limiter l'accès de ce potentiel à des activités peu consommatrices de foncier mais avec un fort potentiel d'emploi (activités tertiaires, services ou commerces). Néanmoins, si l'équipe PRU n'est pas réellement pro-active à ce jour vis-à-vis de cet aspect, elle énonce qu'elle pourrait trouver du foncier à des activités qui manifesteraient leur souhait de s'implanter dans le quartier ;
- Le second, situé à l'ouest (autour du carrefour des Libertés), comprend peu de logements mais des équipements : le collège Romain Rolland, le commissariat, un pôle médical en pied d'immeuble, le Mac Donald's. Aucun commerce supplémentaire n'est prévu en plus de ceux existant en pied de la tour de la Sauval. Dans ce quartier, le logement se trouverait plutôt en retrait.

➤ En « cœur » de quartier PRU, un pôle d'activité (Parc d'activités de la Haute-Borne) et un « cœur de quartier ».

L'îlot d'activité se situera juste à côté de la nouvelle centralité « cœur de quartier ». La construction d'une nouvelle mosquée y est prévue (le chantier a été inauguré le 30 mai dernier). On y trouve d'ores et déjà :

- un bâtiment (sécurisé : interphone) contenant les locaux du PRU, des ateliers de confection (qui fonctionnent avec des habitants du quartier qui se relaient 24h/24 si nécessaire) et un pôle médical ;
- un hôtel Formule 1, qui a été une des premières activités avec le Mac Donald's

à s'installer dans le quartier dans le cadre de la ZFU mais qui n'a plus une véritable fonction d'hôtellerie classique même s'il accueille les routiers ou travailleurs du BTP. Il a accueilli un temps quelques tours opérateurs qui, allant visiter Disney, y arrivaient très tard et en repartaient très tôt, mais il sert aujourd'hui principalement au relogement d'urgence notamment pour l'expulsion des squats (nombre de familles monoparentales) ;

- un hôtel d'activité appartenant à la communauté d'agglomération ;
- et un autre appartenant à un propriétaire privé (Kilic) en « joint venture » avec la CDC.

➤ Enfin, le dernier pôle est envisagé en cœur de quartier au croisement des voies Romain Rolland et Utrillo. Ce secteur, à cheval sur les deux communes, serait le lieu où l'on trouverait le plus de mixité fonctionnelle avec des logements, des équipements, des commerces et l'aménagement d'une grande place centrale, lieu de vie et cœur de quartier. Un square avec des jeux pour les enfants avait également été envisagé. Il n'a pas été retenu dans les financements, malgré un déficit souligné par l'équipe d'aires de jeux pour les enfants.

L'aménagement de ce cœur de quartier nécessite quelques aménagements sur l'existant.

- La tour Utrillo qui accueillait des activités, La Poste, et la maison des services publics vont être démolies. Les activités textiles sont d'ores et déjà implantées dans l'îlot d'activité, tandis que la poste et une activité de formation ont été transférées au centre commercial du chêne pointu (hors périmètre PRU).
- La maison des services publics devrait être reconstruite à proximité dans ce cœur de quartier (en pied d'immeuble rue Berthe Morisot). On y trouvera une antenne de La Poste, la police, des permanences ville, CAF et sécurité sociale, ainsi que 23 à 27 autres permanences de services publics.
- La PMI et la halte-jeu devaient également être relocalisées ensemble dans l'immeuble Berthe Morisot. Mais, la PMI devenant un centre de planning familial, a refusé de s'implanter, pour des raisons « éthiques » à côté d'une halte-jeu à destination de jeunes enfants. La halte-jeu risque ainsi d'être délocalisée dans le pôle du quartier des Libertés.
- Le centre social de la Dhuis devra également être démoli. Sa future implantation est prévue dans une parcelle

située entre l'allée Anatole France et la rue Emile Zola.

Pour ce pôle en cœur de quartier, une consultation d'urbanisme a été lancée pour retravailler le projet urbain « en termes de densités et de fonctions » et faire éventuellement émerger un projet un peu plus ambitieux que celui imaginé initialement en 2004.



La place centrale aujourd'hui

© B. Guigou – IAU îdF



La maison des services publics au pied de la tour Utrillo

© B. Guigou – IAU îdF



Le centre social intercommunal de la Dhuy

© B. Guigou – IAU îdF

La mise en œuvre des actions sur les équipements

La réalisation de certaines actions programmées initialement dans le projet a dû être réévaluée.

- La restructuration/réhabilitation des écoles misait sur un changement structurel pour permettre d'absorber les hausses de population prévisibles consécutives à la construction de logements supplémentaires : l'avenant n°3 prévoyait la construction d'un deuxième groupe scolaire. Ce point a été revu à la baisse à la suite d'arbitrages financiers liés aux surcoûts du projet (constructions, achat foncier, ...). Une nouvelle école prévue à Montfermeil a également été abandonnée. A Clichy-sous-Bois, une étude est en cours sur la programmation d'équipements scolaires et sportifs à l'échelle communale.
- Des projets de squares et jeux pour enfants ont également été abandonnés pour les mêmes raisons à Montfermeil, tandis qu'ils sont a priori maintenus à l'heure actuelle à Clichy-sous-Bois grâce au Plan de relance.
- Le projet ambitionnait également de requalifier l'ensemble des équipements sportifs, ce qui a été fait en partie (requalification du complexe Barbusse à Clichy). Il reste le pôle sportif Henri Vidal (joutant par le sud la future place centrale). Pour ce pôle, plutôt que la reconstruction initialement envisagée, une restructuration lourde est prévue dont les contours doivent d'être précisés (l'équipe veut prendre le temps de la réflexion car ce pôle sportif est présenté comme vital pour le quartier).

La création d'un terrain d'entraînement supplémentaire, prévue à l'origine, est en suspens car cela reviendrait à concentrer les équipements sportifs dans le périmètre PRU et à supprimer un terrain sur le bas-Clichy. De plus, les vrais besoins du quartier sont plutôt des petits terrains de proximité (création d'un skate-park et d'un demi-terrain de football).

Quant à Montfermeil, le quartier compte un club de tennis mais avec des cours non utilisables (car les joueurs recevaient des jets d'objets depuis les immeubles), un club équestre qui accueille uniquement des enfants de l'extérieur du quartier. Un terrain de foot est lui situé hors du quartier PRU dans la zone pavillonnaire. C'est un équipement contribuant à la mixité sociale car les jeunes du quartier le fréquentent largement.

- Situé en bordure du quartier, le pôle culturel (médiathèque) va être maintenu. Le mur séparateur en limite de quartier sera remplacé par une grille ajourée afin de permettre une meilleure visibilité depuis et

sur le quartier. Ce pôle culturel est aussi un lieu de brassage des populations : il est fréquenté par les habitants et enfants du quartier comme par les habitants des quartiers pavillonnaires.

- En ce qui concerne l'accueil petite enfance, à l'issu du programme, le quartier côté Clichy-sous-Bois va perdre la seule halte-jeu et la seule crèche municipale de la commune (qui vont partir dans un pôle petite enfance (60 berceaux + 20 nouveaux) à côté du Chêne-Pointu dans le bas-Clichy). Cette maison petite enfance a été financée par l'ANRU bien que hors quartier (cf. négociation particulière), car le centre ville de Clichy est très déstructuré et présente de gros problèmes urbains. Une étude est en cours sur les moyens de créer une vraie centralité dans le bas-Clichy, dans le cadre d'un éventuel futur PRU. Restera, dans le PRU côté Clichy, le planning familial, un relais assistantes maternelles de 20 places, ainsi qu'une crèche familiale de 20 places. Les listes d'attentes sont longues. La ville de Clichy est en sous-équipement grave en terme de petits enfance, mais peut difficilement y remédier étant donnée les finances très limitées de la commune.

Côté Montfermeil (*les bilans ont été présentés ainsi commune par commune pour chaque problématique*), l'offre petite enfance est un peu plus florissante. Mais les demandes sont très fortes notamment du fait des cadres moyens qui investissent de plus en plus dans les zones pavillonnaires et qui ont fait multiplier par 2 ou 3 les demandes petite enfance.

A noter que ces équipements sont des lieux de brassage entre populations du quartier et populations hors quartier.

A noter également qu'il y a actuellement presque plus d'équipements sur le site PRU de Montfermeil (soit 3% du territoire communal) que sur le reste de la ville.

Les commerces

En ce qui concerne les commerces, la logique du projet est de les implanter dans quelques pôles (cf. ci-dessus) et de remplacer les centres commerciaux (Anatole France et Bargue) enclavés et introvertis par des polarités de locaux commerciaux en pieds d'immeubles.

L'actuel centre commercial Anatole France sera notamment démolé et remplacé par une polarité commerciale constituée de cellules commerciales implantées en pied d'immeuble, dans le « cœur » de quartier. Le marché quant à lui, élément moteur fort, sera redimensionné mais sera

maintenu quasiment à la même place qu'aujourd'hui.

Ces polarités commerciales auront vocation à desservir les habitants du quartier (pôles secondaires), sauf le pôle de la place Notre Dame des Anges qui devrait répondre un peu plus à une logique de transit/de flux.

A noter que les habitants du quartier ont recours au Lidl et au Simply market en centre ville ou à l'Intermarché de Chelles (mais celui-ci est en décrépidité et est peu accessible en TC), et surtout au Leclerc (situé juste derrière le Chêne pointu, bien tenu, pas cher, marchant bien car drainant également les clients de la zone pavillonnaire limitrophe et du Raincy). Ils achètent ce qu'ils peuvent porter et ramener en TC (le quartier étant très peu motorisé). Les jeunes quant à eux vont régulièrement passer la journée au CC de Rosny (par train ou bus).

Deux études ont été réalisées, l'une sur le centre commercial Anatole France menée par bureau d'études d'urbanisme commercial Objectif-Ville Consultant, l'autre par l'ANRU sur les commerces de la place Notre Dame des Anges. En revanche aucune étude n'a été commanditée sur l'ensemble des commerces du quartier, ni sur la hiérarchisation des pôles de commerces.



Ecole cofinancée par les fonds européens

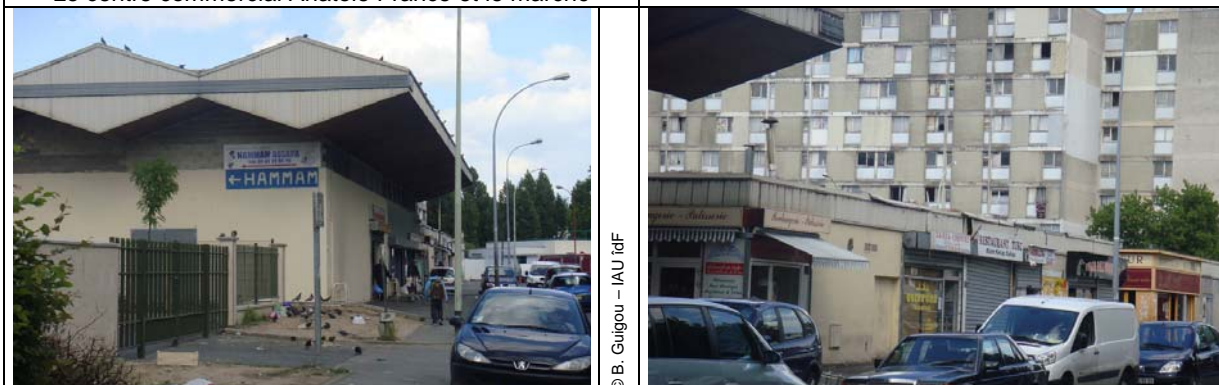
© B. Guigou – IAU idF



Boutique du centre commercial A. France

© B. Guigou – IAU idF

Le centre commercial Anatole France et le marché



© B. Guigou – IAU idF

Le centre commercial Anatole France

Le centre commercial Anatole France (environ 30 commerces) est en co-propriété privée (4-5 propriétaires très fortement endettés). Le bâti est dégradé mais l'activité fonctionne du fait de la présence de commerces ethniques (qui répondent à la demande) et du marché forain qui a lieu deux fois par semaine (plus de 1000 m² linéaire). Ce marché est très attractif, il rayonne au-delà du quartier et des territoires proches et "booste" les commerces du centre commercial.

Dans le cadre du projet de rénovation urbaine, il est prévu de repositionner **le marché** mais de le maintenir, tout en réduisant sa surface (1 100m²) et en essayant d'endiguer les installations sauvages (le marché avait initialement une taille de 1400 m², regroupait environ 25 marchands alimentaires et environ 200 marchands autres (beaucoup de textile). Il y a beaucoup d'installations sauvages, notamment de la part des habitants du quartier.

De plus, ce marché connaît des problèmes de gestion et de mises aux normes.

La nouvelle localisation devrait maintenir l'osmose existante entre place du marché et commerces en pied d'immeuble. Le marché est donc envisagé plutôt sous la forme d'un linéaire de stands. La contrainte est qu'il n'empiète pas sur la desserte du futur tramway. Des réflexions sont en cours pour réduire les implantations sauvages et la taille globale du marché à 850 m.

Pour ne pas prendre le risque de déplacer les flux et de les déstructurer, il a été décidé de ne pas relocaliser le marché pendant la période des travaux, mais de le maintenir sur place (ce qui suppose des aménagements et une gestion spécifique).

Quant au centre commercial A. France, l'équipe projet ne veut pas réitérer l'expérience ratée du « Chêne pointu » qui a été rénové mais pas désenclavé. Les commerces qui fonctionnent sont ceux situés dans des rues présentant des linéaires commerciaux en pied d'immeuble avec une forte visibilité et des places de stationnement. Le centre commercial Anatole France a été désigné comme un enjeu fort pour le quartier (animation du cœur de quartier), mais n'a pas semble-t-il été traité financièrement à sa juste mesure par l'ANRU. Ceci suscite des inquiétudes des porteurs de projet : « si on rate ce projet, on rate le PRU ».

La situation juridique et opérationnelle du centre commercial A. France est complexe. Des études ont été menées pour appréhender le programme (logements et commerces) de l'opération et ses conditions de phasage et réalisation. Cette réflexion sera poursuivie dans le cadre de l'étude plus globale sur le secteur central du PRU qui sera prochainement dévolue à un urbaniste par la communauté d'agglomération. Il est donc aujourd'hui impossible d'établir un bilan prévisionnel fiable de la future opération. Deux certitudes peuvent toutefois être émises :

- la vétusté du centre commercial impose sa démolition après appropriation par la puissance publique et quelles que soient les décisions qui seront prises sur le programme de l'opération,
- l'opération ne peut qu'être lourdement déficitaire. En l'attente de la définition précise d'un projet et de décisions sur ses modalités de financement, il apparaît toutefois important d'amorcer de façon progressive la maîtrise foncière du centre commercial.

Dans le cadre de la phase 2 du traité de concession d'aménagement signé entre l'AFTRP et la commune de Clichy sous Bois, est prévue l'acquisition du centre commercial Anatole France en vue de sa démolition. Actuellement, la SCI Anatole France est propriétaire des lots de copropriété du centre commercial Anatole France. La question du coût de l'indemnité d'expropriation a été tranchée en mars 2009.

Les activités économiques et artisanales

La thématique du développement économique est peu traitée dans le projet, et ce, pour les raisons suivantes :

- concurrence directe (du fait du foncier disponible limité et d'arbitrages financiers) entre politique du relogement et politique de développement économique ;
- investissement antérieur fort sur le quartier dans cette thématique (ZFU, PIC URBAN). Dans la ZFU de Clichy, qui est d'intérêt communautaire, les implantations d'entreprises ont été constantes, au moins dans la 1^{er} phase du dispositif dans laquelle les disponibilités foncières étaient suffisantes³ ;
- phasage volontaire des actions : le quartier sera plus attractif une fois les travaux de rénovation terminés.

De fait, on ne note pas de mobilisation forte ni de communication de l'équipe pour attirer des activités. Les porteurs de projet misent sur le désenclavement et la valorisation du quartier par la rénovation du logement/du quartier et par l'arrivée du tramway pour attirer des activités.

La question de l'accessibilité au site est primordiale : en effet, dans l'îlot d'activité, les activités textiles (sous-traitance pour le « Sentier » à Paris) tournent bien, car ce sont des gens du quartier qui y travaillent. Ils n'ont pas de problème d'accessibilité et, en cas de commande urgente, se relaient 24h/24 pour répondre à la demande. Il en va différemment pour les autres activités : une activité de fabrication de bijoux a quitté la zone pour cette raison (alors que l'activité tournait bien et ne rencontrait pas de problème de sécurité).

Un autre aspect important est le montant des loyers « soutenable » dans ce type de quartier : à titre d'exemple, citons les médecins du pôle médical, le plus souvent anciennement installés dans d'autres locaux à Clichy, et qui se plaignent d'un loyer trop élevé alors que celui-ci n'excède pas 90 euros/m².

³ IAURIF, *Monographie de la ZFU de Clichy-Montfermeil. Bilan 1997/2002.*



Bâtiment d'activité (pôle santé, atelier de confection)

© B. Guigou – IAU idF



Hôtel d'activité

Analyse des différentes pratiques de mixité fonctionnelle

En continuité des interventions antérieures (GPV, FEDER, ZFU...), le projet de rénovation urbaine fait une large place aux interventions sur les équipements et les commerces. Le volet économique est lui moins développé. L'objectif de la diversification des fonctions est affirmé comme un enjeu important dans ce projet, le choix étant soit d'insérer les activités dans des bâtiments dédiés, soit (et de plus en plus) de les intégrer dans des bâtiments aux fonctions mixtes (locaux en rez-de-chaussée et logement). D'après l'avenant 4 du 29/04/2009 (article 1.4), « la réflexion menée dans le cadre des plans guides d'aménagement des deux secteurs du PRU a conduit les partenaires à faire évoluer la programmation en posant le principe de diversification des fonctions au sein d'un même immeuble. Pouvoir offrir des services de proximité aux habitants et animer l'espace public, telles sont les mesures qui sont visées au travers de la mixité fonctionnelle qui se traduit dans le projet urbain au niveau des entrées de quartier ou des polarités centrales, sur le parcours du futur tram-train ». Le projet de rénovation urbaine essentiellement centré sur l'habitat, s'accompagne d'un volet urbain dans lequel les activités, commerces et équipements prennent place en étant intégrés dans des bâtiments insérés dans une trame urbaine classique (alignement sur rue, adresse, accessibilité de la rue...). La volonté est aussi de renforcer les centralités, ce qui suppose un accord des partenaires sur la localisation de ces espaces et un projet intégré entre les deux communes. Ces dernières restent parfois, en matière d'équipement de proximité, dans des logiques communales (la présentation du projet se fait par secteur géographique et de façon segmentée entre les deux communes). Cela suppose aussi de répondre à des questions, tels que le tracé du

TC et la localisation des arrêts, l'articulation entre les démarches menées dans chacune des deux communes en matière de diversification des fonctions ou l'articulation entre les interventions menées sur le Haut et le Bas Clichy. Pour les acteurs, le pari de la mixité fonctionnelle suppose un certain nombre de conditions dont la réalisation n'est pas effective et/ou acquise : l'arrivée du tram-train et son intégration dans le tissu urbain et dans les centralités, l'introduction d'une mixité sociale au travers de la diversification de l'offre de logements et d'une forme de banalisation du quartier, tant en termes urbains que de peuplement. Or dans le contexte actuel, il nous semble que les initiatives qui fonctionnent et ont des retombées positives sur le quartier en matière de commerces et activités (marché, hôtel d'activités par exemple) jouent plutôt la carte des spécificités et des réseaux locaux que celle de la banalisation.

Articulation avec les autres politiques

L'articulation entre les volets urbains et sociaux est affichée dans le CUCS intercommunal et dans ses déclinaisons communales.

Elle doit se faire au travers du volet développement économique, emploi et insertion, sous la conduite de la CA qui dégage des moyens qui restent toutefois insuffisants au regard des enjeux. Concernant le volet emploi, formation, insertion, un service dédié travaille en lien avec les partenaires et s'appuie sur le PNRU pour la mise en œuvre de clauses d'insertion et, plus largement, pour une meilleure prise en compte des besoins des populations locales dans l'objectif de lutter contre le désajustement entre l'offre et la demande d'emplois. En matière de développement économique les avancées sont notables, notamment autour de la ZFU (appui des fonds FEDER) qui a contribué à une dynamique d'implantation et de maintien

d'activités économiques, sur laquelle le projet de rénovation urbaine s'est de fait peu appuyé.

Mais les résultats restent fragiles et se heurtent aux problèmes structurels du territoire : enclavement, déficit d'attractivité résidentielle, fragilité du tissu commercial..., mais aussi problèmes récurrents de dégradations et incivilités qui affectent particulièrement les équipements, services et espaces commerciaux (les outils et dispositifs de traitement de ces problèmes étant insuffisants). Dans ce projet plus encore que dans les autres, la pérennisation des investissements par la mise en place d'une gestion coordonnée et par des fonds d'intervention spécifiques nous semble nécessaire. Les difficultés du territoire sont aussi liées à celles de la population qui concentre un fort taux d'étrangers (33%), plus touchés par la précarité que les ménages de nationalité française. Les besoins propres de ces populations sont soulignés par le CUCS de Clichy-sous-Bois : accès à la langue, connaissance des institutions et des droits, aide pour lutter contre les discriminations... Là encore mener à bien et pérenniser le volet urbain du projet suppose de traiter ces problèmes sociaux massifs, les services et équipements pouvant en partie y contribuer, comme les commerces et activités, s'ils s'appuient sur les potentialités des habitants actuels.

La question de l'articulation du PRU avec les autres politiques se pose de manière nécessairement « tronquée » sur ce territoire. En effet l'intercommunalité rassemble deux communes financièrement pauvres et logeant une majorité de ménages modestes et un grand nombre de populations jeunes, étrangères, non diplômées, d'où des besoins en services et équipements importants et des charges nécessairement fortes pour les communes. Dans ce contexte l'intercommunalité, qui est la plus pauvre de France, ne constitue pas un périmètre pertinent et ne dispose pas des moyens suffisants pour élaborer et mettre en œuvre des politiques thématiques efficaces.

Liste des entretiens réalisés

- Philippe Hermet, Directeur de projet, PRU de Clichy/Montfermeil
- Marc Ratsimba, Directeur général adjoint, Département du renouvellement urbain, Ville de Clichy-sous-Bois
- Sylvie Masuero, Directrice générale adjointe, Ville de Montfermeil
- Caroline Valdes, Chef de projet territorial Montfermeil, PRU de Clichy/Montfermeil
- Elizabeth Gavrilovic, Chef de projet territorial Clichy-sous-Bois, PRU de Clichy/Montfermeil
- Pascale Szpiro, Chef de projet Contrat de Ville, Ville de Clichy-sous-Bois.

ARGENTEUIL – Val d’Argent



© B. Guigou – IAU idF

Un commerce sur la dalle

Île-de-France Département : Val-d'Oise (95)
Population commune 2006 : 104 189 habitants
Intercommunalité : Communauté d'agglomération Argenteuil
Potentiel financier de la commune par strate démographique : 915,4 euros par habitant Moyenne nationale du PF / habitant de la strate : 1031,8 euros
Population du quartier (périmètre ANRU) : 27 000 habitants
Superficie du quartier (périmètre ANRU) : 225 ha
Revenu médian par UC (2004, source SIG DIV) : 11 474 (ZUS) ; 14 006 (commune)
Chômage (1999, source SIG DIV) : 19% (ZUS), 16% (commune)
Etrangers (1999, source SIG DIV) : 18.9 % (ZUS), 16.3 % (commune)
CUCS Argenteuil-Bezons
Date de signature convention ANRU : 22/02/2005 Avenant simplifié n°1 : 09/03/2009
Nombre de démolitions : 466 Nombre de constructions : 466 Nombre de réhabilitations : 2 532 Nombre de résidentialisations : 2 204
Éléments financiers issus des conventions : <ul style="list-style-type: none"> ➤ Financement prévisionnel du projet : 334,9M€ dont financements ANRU (35,47%) : 118,8M€ ➤ Part des financements mixité fonctionnelle dans l'enveloppe totale (18,39%) : 61,6M€



Périmètres

-  PRU
-  ZUS

Limites administratives

-  communale
-  départementale

Transport / accessibilité

-  gare
-  voie ferrée
-  autoroute
-  nationale
-  ligne de bus
-  piste cyclable
-  centre ville (mairie)
-  distance au centre ville

Occupation du sol

-  habitat collectif
-  habitat individuel
-  activités
-  équipement
-  surface commerciale
-  parc, jardin
-  eau

Sources : IGN scan 2006,
MOS 2003 - SIGR IAU idF
© IAU idF 2009

Contexte et situation initiale du quartier

Situation géographique, principales caractéristiques socio-économiques

Le programme de rénovation concerne l'ancienne ZUP du Val d'Argenteuil, nommée aujourd'hui Val d'Argent et regroupant deux quartiers d'Argenteuil: le Val Nord et le Val Sud. La ville d'Argenteuil, troisième ville d'Ile-de-France compte 104 600 habitants en 2006. Argenteuil est une ville étendue (1 770 ha) longée au sud par la Seine sur cinq kilomètres.

Le Val d'argent, qui d'étend sur 225 ha, s'inscrit dans la communauté d'agglomération Argenteuil-Bezons, au sud du département du Val d'Oise, aux frontières des Hauts-de-Seine (Colombes) et des Yvelines (Sartrouville). Le quartier compte environ 27 000 habitants, soit près du tiers de la population d'Argenteuil.

Un quartier bien desservi marqué par une forte présence d'infrastructures de transports

Si le quartier bénéficie d'une bonne desserte vers Paris (gare d'Argenteuil SNCF, RER C au cœur du quartier, trajet de 15 minutes jusqu'à Saint-Lazare), de plusieurs lignes de bus qui le traversent, il n'en demeure pas moins que le Val d'Argent reste enclavé par le faisceau de voies ferrées. L'emprise des voies ferrées coupe l'accès aux emplois de la zone industrielle à l'ouest et coupe le quartier en deux secteurs distincts: le Nord et le Sud. Le centre-ville d'Argenteuil est situé à moins d'un kilomètre du Val Sud.

La concomitance d'un vaste ensemble d'habitat social et des infrastructures ferrées, routières et piétonnières qui desservent le quartier, a été mise en œuvre par la séparation des flux automobiles et piétonniers à travers la réalisation de dalles couvrant des aires de stationnement. Ces dalles permettent un regroupement des infrastructures d'accès à la gare et de franchissement des emprises ferrées mais causent de nombreux dysfonctionnements (coût de gestion, problèmes techniques, fonciers, juridiques, problèmes d'usage...).

Une occupation du sol très fragmentée

On observe une prépondérance de l'habitat individuel à l'est du Val Sud. L'habitat collectif se concentre au cœur du Val Nord et du Val Sud, laissant de grandes emprises aux équipements

et aux espaces verts (parcs, espaces agricoles et sportifs de plein air).

Une observation de la configuration urbaine des deux ensembles du Val d'Argent révèle une forte densité bâtie qui se développe autour de dalle piétonnière. De vastes aires paysagères entourent le quartier¹.

Dans le Val-Sud, on est en présence d'une urbanisation mixte à dominante pavillonnaire.

Un périmètre peu dense en matière d'emplois

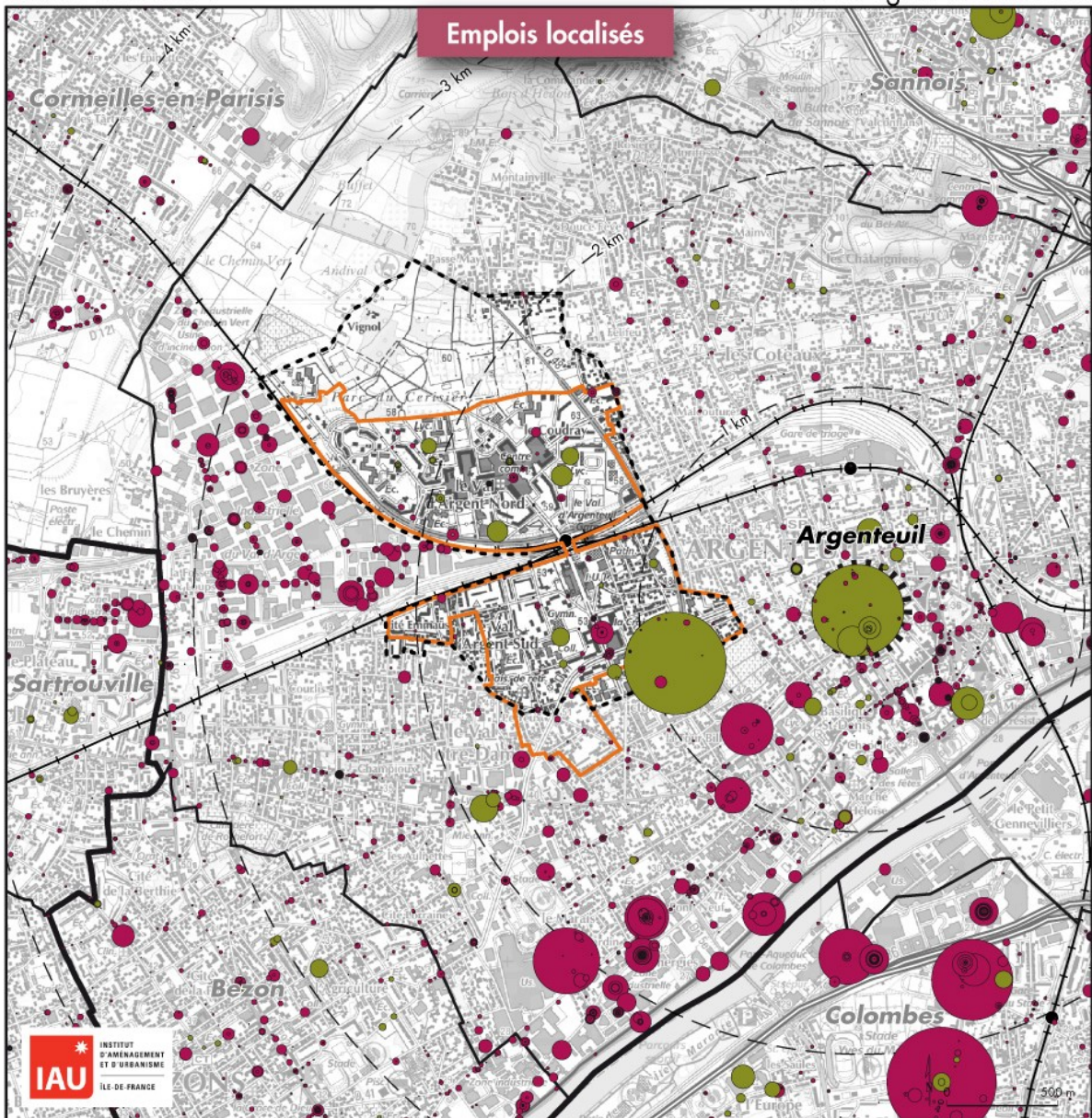
La ville d'Argenteuil est fortement marquée par son passé industriel, avec la commune limitrophe de Bezons, elle constitue encore un pôle industriel important du département.

Étendu sur 225 ha, le périmètre de l'ANRU est peu dense en matière d'emploi (cartes « localisation des emplois » et « équipements »). Le quartier du Val d'argent regroupe 15% des emplois présents sur la commune d'Argenteuil, soit 4 423 emplois. Avec la présence d'établissements publics, de nombreux emplois se localisent autour du centre-ville, situé à moins d'un kilomètre au sud du quartier.

La majorité de l'effectif d'emploi, présent sur le quartier, relève du secteur public, notamment avec l'emprise des équipements sportifs et des établissements scolaires, mais surtout avec l'hôpital Victor Dupouy au sud du quartier qui compte 2 725 emplois (soit 62 % de l'effectif présent sur le quartier). Alors qu'ils représentent 93% des établissements présents sur le périmètre de rénovation urbaine (soit 489 établissements), les établissements privés n'assurent que 27% des emplois. Le supermarché (Simply Market) est l'établissement privé le plus important avec une centaine d'emploi.

A proximité immédiate du périmètre de rénovation urbaine, la ZA du Val d'Argent (150 hectares) est très peu dense (vide à 60%). Les établissements qui y sont dispersés comptent de faibles effectifs (moins de 500 emplois). En revanche, des établissements plus importants (entre 500 et 1000 employés par établissement) sont implantés dans la ZA située aux frontières de la commune de Colombes (Hauts-de-Seine), le long de la Seine.

¹ La procédure de ZUP mise en place en 1961 prévoyait quatre zones : deux zones d'habitation le Val Nord et le Val Sud, une zone industrielle à l'Ouest et une zone destinée aux espaces verts au Nord.



Périmètres

- PRU
- ZUS

Limites administratives

- communale
- départementale

Transport / accessibilité

- gare
- voie ferrée
- autoroute
- nationale
- centre ville (mairie)
- distance au centre ville

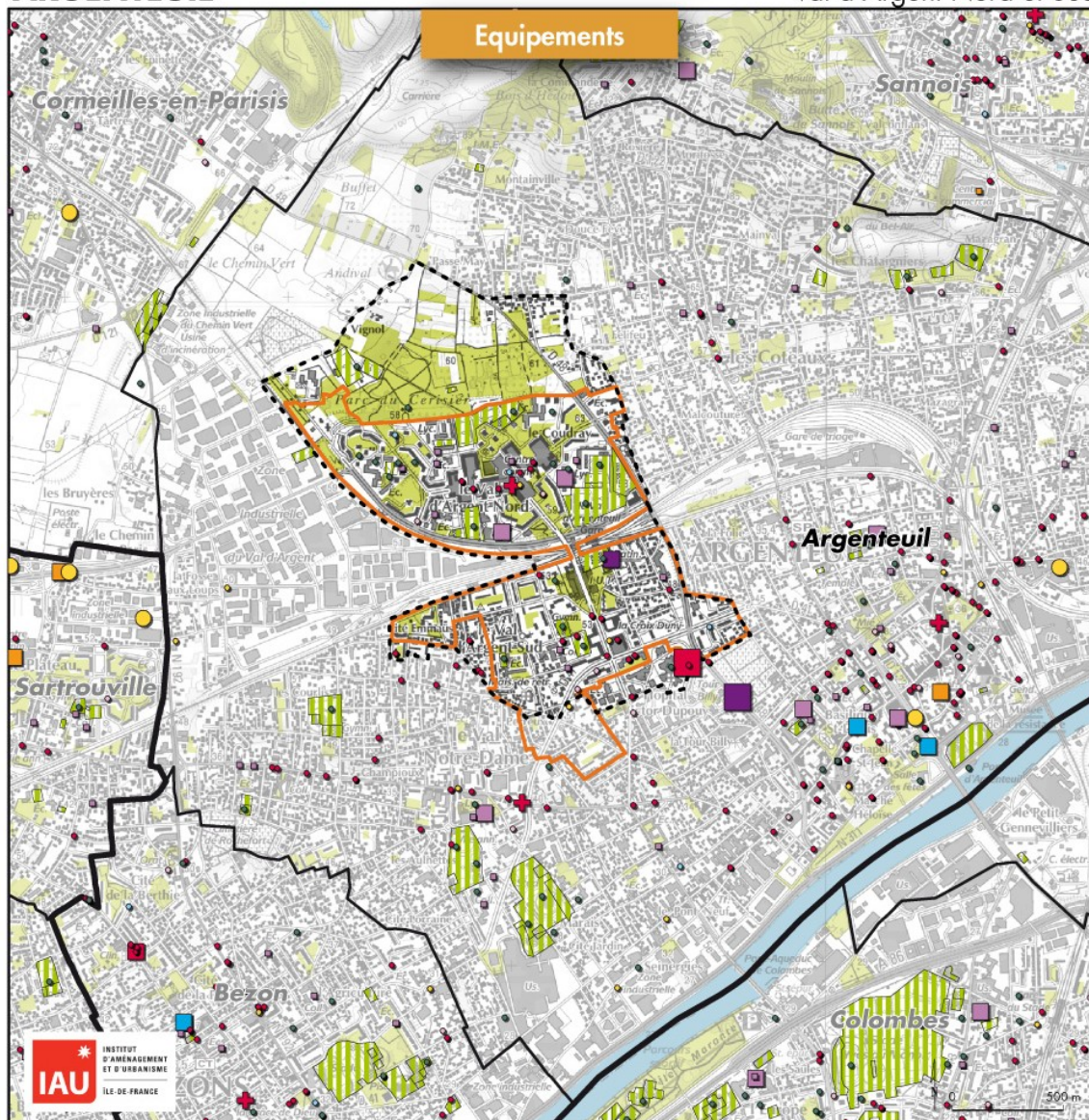
Nombre d'emplois

- 5 000
- 3 000
- 1 000
- 500
- 100
- 10

Type d'emplois

- public
- privé

Sources : Altares 2009, IGN scan 2006, SIGR IAU idF © IAU idF 2009



Périmètres

- PRU
- ZUS

Limites administratives

- communale
- départementale

Offre en équipements et services à la population (non exhaustif)

Equipements de santé

- établissement hospitalier de court séjour
- centre médico-social
- professionnel de santé libéral, pharmacie, laboratoire

Equipements d'enseignement

- supérieur
- secondaire
- primaire
- petite enfance

Equipements commerciaux

- centre commercial (SDV > 5000 m²)
- commerce (SDV > 300 m²)

Equipements culturels, sportifs, de loisirs

- cinéma, conservatoire, théâtre
- centre socio-culturel
- installation sportive
- emprise sportive

Hiérarchie des équipements

- majeur
- intermédiaire
- de proximité

Sources : IGN scan 2006, MOS 2003 - SIGR IAU idF © IAU idF 2009

Historique du projet de rénovation urbaine

À partir des années 80, la récession économique perturbe fortement le développement de ces quartiers où, malgré une implication des services publics, la paupérisation de la population est constatée. Jointe à une insuffisance de l'entretien et de la gestion urbaine et à la montée du sentiment d'insécurité, la situation appelle une réponse des pouvoirs publics. Dès 1994, le Grand Projet Urbain (GPU) d'Argenteuil est créé par la Ville et l'Etat, avec le soutien du conseil régional, du conseil général et de la CDC. Il s'agit donc d'un projet déjà ancien, sur un site de grande taille, qui a fait l'objet d'investissements antérieurs (GPU, GPV) qui ne sont pas rappelés dans la convention. Un volet important du travail du GPU-GPV concernait la question commerciale. La convention avec l'ANRU a été signée le 22/02/2005, plusieurs avenants ont été signés et le passage à la phase opérationnelle s'est accéléré à partir de 2007.

Principales orientations d'après la convention

Les objectifs généraux du projet sont de restructurer le quartier, diversifier et requalifier l'habitat, requalifier les espaces collectifs et diversifier les fonctions. Les démolitions sont peu nombreuses. Il est difficile de synthétiser la logique d'ensemble de ce projet ambitieux qui concerne un vaste périmètre, un grand nombre d'habitants, un nombre très élevé d'opérations² et s'étale sur plusieurs années. De plus il y a eu de nombreux changements entre les intentions affichées dans la convention et les projets actuels.

Le GIP d'Argenteuil a été créé en 1995 par l'Etat, fortement impliqué, la Ville, un collège de 14 bailleurs, le conseil général du Val d'Oise et la CDC. Le GIP est alternativement présidé par le Maire d'Argenteuil et le Préfet du Val d'Oise. Le comité stratégique du projet est présidé par le Maire d'Argenteuil, porteur du projet. Le GIP – Renouvellement urbain d'Argenteuil assure le pilotage opérationnel du projet. Il compte aujourd'hui une dizaine de personnes. La CA d'Argenteuil-Bezons, créée le 22/12/2005, n'est pas signataire de la convention et a pris la décision, lors de sa création, de ne pas intervenir dans un projet déjà très avancé.

² Il y a aujourd'hui 190 opérations juridiques différentes dans le PRU du Val d'Argenteuil.

Les interventions sur les équipements (dont espaces verts), commerces et activités

L'investissement en matière de mixité fonctionnelle

L'avenant du 09/03/2009 prévoit 61,5 M€ sur la diversification des fonctions, répartis entre deux lignes de financement. 40,2M€ sont consacrés aux équipements et locaux associatifs et 21,4M€ sont consacrés aux aménagements et espaces commerciaux et artisanaux. Ce montant représente 18,39% de la base de financement prévisionnel budgété au total, soit un montant de 2278 € par habitants. La part financée par l'ANRU s'élève à 37,85%.

La mixité fonctionnelle dans le plan de financement

	Total (€)	Financements Annu (€)	Part Annu / Total (%)
Équipements et locaux associatifs	40 207 085	18 153 106	45,15
Aménagement et espaces commerciaux et artisanaux	21 366 635	5 153 892	24,12
Total MF	61 573 720	23 306 998	37,85
Total convention	334 867 043	118 828 897	34,48
Part MF / total	18,39	19,61	

Cf : Plan de financement avenant, signé le 27/11/2008

Ces montants ne tiennent pas compte des interventions relevant du poste Aménagement, qui ne sont pas prises en compte dans ces éléments financiers même si elles s'apparentent ou sont liées à des interventions sur les équipements : aménagements des abords du collège, aménagement de jardins, traitement d'espaces verts ou d'espaces publics, démolition d'une supérette...

Les interventions sur les équipements

Il y a peu d'éléments de diagnostic dans la convention qui ne rend pas compte des nombreuses études réalisées sur le quartier mais mentionne toutefois quelques éléments de bilan sur les précédents dispositifs de GPU et GPV. Avant le projet RU, des investissements ont été réalisés, principalement sur Val Nord, dans le cadre de la politique de la ville et du GPV : installation et regroupement d'équipements complémentaires (Mairie annexe, bureau du CPAM, poste, centre de santé, centre social...).

La convention prévoit, dans son article 4, de nombreuses interventions sur les équipements publics. L'objectif affiché est de renforcer l'offre avec le soutien de l'ANRU ou dans le cadre du droit commun. Les interventions visent à la fois à moderniser des équipements obsolètes et à répondre à certaines attentes exprimées et non satisfaites (des jeunes notamment).

Les interventions sont regroupées en trois rubriques :

- équipements scolaires, avec la réhabilitation de trois écoles (Romain Rolland, Henri Wallon, Marcel Cachin) et la reconstruction de l'école Paul Eluard (sur les 5 du quartier)³.
- équipements sociaux et socioculturels : constructions de deux bâtiments publics, de deux équipements sociaux (sud et nord) et d'un centre de quartier (Oxygène, Val d'Argent nord), réhabilitations/réaménagements de plusieurs locaux (bailleurs, CPAM, Centre social Conjuguer, Ville...) ;
- équipements sportifs, avec la réalisation d'un terrain de rugby, le déplacement du Skate-Park et des aménagements (stade de l'école, plateau sportif) notamment dans le secteur du Coudray, Romain Rolland (piste athlétisme, terrains de sports) qui a vocation à être un grand équipement sportif à destination du quartier mais ouvert sur l'extérieur.



Val d'Argent, bureau information jeunesse

© J Frédéric Huijbregts



Val d'Argent, esplanade de l'Europe, Maison pour Tous

© J Frédéric Huijbregts



Val d'Argent nord, commerces de proximité en pied d'immeubles, années 80

© Jean Bruchet, IAU-Idf



Val d'Argent nord, entrée de la Mairie de Quartier

© B. Guigou - IAU-Idf

³ La Ville a fait de gros efforts sur les équipements scolaires avec une remise à niveau très importante : en plus des écoles, 2 collèges neufs, un lycée neuf (2 lycées dans le quartier).

La mise en œuvre des actions sur les équipements

Le projet doit se terminer fin 2012 et il y aurait, d'une façon générale, un retard d'une année par rapport au calendrier prévisionnel.

La revue de projet de décembre 2007 fait état de nombreux retards (¼ des investissements prévus pour le Val d'Argent réalisés à cette date).

Différents projets ont été abandonnés, notamment le 2^{ème} pôle sportif Coubertin et le projet de stade de Rugby.

Les commerces

Le quartier Val d'Argent intègre, dès sa construction, d'importantes surfaces commerciales, disséminées dans le quartier. Conçu autour d'une dalle centrale de 4 hectares, ce quartier surdimensionné n'a jamais été achevé et le centre commercial du Val d'Argent nord, constitué de 78 boutiques, qui était censé en constituer le cœur s'est progressivement enfoncé dans la crise, au rythme des départs des commerçants. Sur les 78 boutiques, seules 31 étaient en activité. L'appareil commercial n'était plus adapté et connaissait de sérieuses difficultés depuis de nombreuses années. La grande surface alimentaire de 3 850 m², exploitée sous l'enseigne Leclerc, qui jouait le rôle de locomotive commerciale a fermé ses portes le 8 février 2003.

Huit principaux facteurs de déclin peuvent être identifiés :

- une organisation sur dalle qui le rendait difficilement accessible,
- l'éparpillement des commerces et un plan de composition commerciale inadapté à la demande locale,
- la pauvreté de l'offre qui favorisait une évasion commerciale considérable vers la périphérie de la ville,
- une clientèle à faible pouvoir d'achat,
- un fort sentiment d'insécurité,
- la dégradation du site,
- une absence de gestion et d'animation commerciale.

Renforcer l'attractivité commerciale du quartier est un des principaux enjeux du PRU qui prévoit nombre d'interventions sur les locaux commerciaux : restructuration, réhabilitation de locaux commerciaux, y compris valorisation foncière et aménagements d'espaces aux alentours. L'orientation générale est de regrouper les commerces au cœur de la place des Terrasses (Val d'Argent nord), en partenariat avec la CDC et l'EPARECA, et de consolider les

pôles secondaires (Musicien et Marcel Cachin dans Val Sud).



Val d'Argent nord, d'importantes surfaces commerciales disséminées dans le quartier et aujourd'hui fermées

© B. Guigou – IAU idF

De façon plus précise, les enjeux sont très différents entre Val d'Argent sud et nord. Le pôle commercial de Val d'Argent sud, situé au pied de la tour Utrillo, fonctionne tant bien que mal, sans trop de dégradations. Deux problèmes majeurs sont toutefois repérés :

- la galerie marchande, repliée sur elle-même, peu attractive... et sur lequel « on n'arrive pas à avancer » ;
- des locaux commerciaux à proximité de Toit et Joie, qui sont à transformer.

Sur Val d'Argent nord, la majeure partie de l'intervention s'est déroulée avant la signature de la convention avec l'ANRU. Elle a consisté à restructurer la dalle, recréer un équipement commercial à la dimension du quartier, convaincre une enseigne alimentaire de s'installer sur une surface réduite et maintenir une offre alimentaire pendant la durée de réalisation du projet.

Le redéploiement de la structure commerciale a permis de :

- concentrer les commerces, réduits à 25, sur l'espace central du quartier,
- d'implanter une moyenne surface alimentaire (Leader Price), ouverte depuis le 15 mai 2005,
- de construire une liaison verticale entre le parking et les commerces en diminuant la surface de vente de l'hypermarché.

Pour mener à bien le projet, une SAS a été créée à parité entre EPARECA et la Caisse des Dépôts et Consignations et a acquis auprès de la ville 12 boutiques commerciales, 1 moyenne surface alimentaire (Leader Price) et un plateau de 3

bureaux en étage du Leader Price. La livraison s'est échelonnée entre 2002 et 2005.

Un programme complémentaire est en cours de montage, dans le cadre du PRU. Il concerne 9 boutiques situées en pied d'immeuble (copropriété Thorez) en vis-à-vis des commerces de la 1ère tranche. Une fois rénovés, les commerces doivent être repris par la Ville et gérés par l'EPARECA. Depuis 2007, ces commerces sont dans le périmètre de la ZFU. Il semble que la commercialisation d'un des locaux commerciaux soit bloquée pour des raisons administratives. De plus la stratégie de commercialisation semble faire l'objet d'approches différentes selon les partenaires (Ville, EPARECA, CDC), dans un contexte où cette commercialisation est difficile (difficultés pour trouver des commerces attractifs et économiquement viables) et où la situation économique de certains des commerces implantés reste fragile. Les divergences concernent aussi la destination des locaux commerciaux, aujourd'hui vacants, situés en bordure est de la dalle Nord : faut-il maintenir quelques commerces en pied d'immeubles dans cette partie du quartier, au risque de concurrencer ceux de la place de la Commune de Paris et de l'esplanade de l'Europe, ou faut-il trouver une autre destination à ces locaux ? La question reste à trancher.

Mentionnons aussi le marché hebdomadaire, installé par la précédente municipalité, et la grande mosquée nord de Paris (1200 places) qui attire beaucoup de monde le vendredi (jour du marché et de la prière). Le marché crée des nuisances (d'où une volonté de réglementation par la municipalité) mais contribue de fait à l'animation du quartier et aux échanges économiques locaux.



Val d'Argent nord, vue de la place des Terrasses, entrée du Leader Price à droite

© B. Guigou – IAU îdF

Les activités économiques et artisanales

Il n'y a pas d'éléments de diagnostic sur le développement économique dans la convention, qui souligne le peu de travaux sur cette dimension.

Les équipements à vocation économique ou artisanale font néanmoins l'objet d'interventions listées dans la convention. La majorité de ces interventions sont menées sous maîtrise d'ouvrage de la ville d'Argenteuil :

- restructuration de locaux pour l'accueil d'activités sur la dalle (trois interventions listées dans la convention) ;
- constructions de deux bâtiments, dont un pour l'administration/tertiaire et un hôtel d'entreprises. Ces deux projets ont finalement été fusionnés en une seule opération, le bâtiment ouest ;
- viabilisation de foncier pour l'activité économique.

La CCI est maître d'ouvrage pour la construction de deux ateliers locatifs (dont boulevard de la Résistance).

Ces opérations s'appuient sur le dispositif de la ZFU.

La mise en œuvre des interventions sur les activités économiques

Les projets sont en cours d'élaboration et ont connu des évolutions parfois importants, signes d'une maturation nécessaire. Tous ne sont pas encore « calés ».

Le bâtiment ouest situé en bordure de la dalle du Val Nord devrait avoir un effet levier avec 3 500 m² de bureaux. 40% sont déjà pré commercialisés : bureaux prévus pour le CG 95, la police, le GIP et de petits bureaux divisibles de 30 m² minimum. Les loyers de sortie seront peu élevés (100€ du m²) contre 140€ le m² dans le Val d'Oise. Le permis de construire a été déposé fin juin 2009 et la livraison est prévue pour le début de l'année 2011. Le montage financier s'appuie sur plusieurs partenaires : la CDC, la SEMAVO et la collectivité locale.

Une quinzaine d'ateliers locatifs sont prévus en rez-de-chaussée, avec des bureaux à l'étage. Il y a eu un changement de localisation par rapport à la convention, ils seront localisés sur le boulevard de la Résistance. Cette opération aurait été transférée à la Communauté d'agglomération et serait intégrée dans le Pacte pour l'emploi et en attente d'investisseurs.

Le quartier de Val d'Argent Sud a un potentiel foncier de 20 à 30 000 m² d'activités. Mais les terrains sont gelés en attendant des opportunités. Il y avait un projet de campus scolaire privé qui aurait occupé tout le site, mais qui a été gelé suite à la crise.

Signalons l'existence de la ZA du Val d'Argent située hors du périmètre ANRU mais à proximité immédiate du quartier du Val d'Argent. Il s'agit d'une ZA de 150 hectares, inoccupée à 60%. Différentes raisons expliquent ces difficultés de commercialisation : enclavement, inadaptation du foncier, activités implantées consommatrices d'espaces, dévalorisantes et peu créatrices d'emplois. Il manque sans doute une stratégie claire de commercialisation de la ZA.



Val d'Argent, vue de la dalle, années 90

© B. Gegauff – IAU idF

Analyse des différentes pratiques de mixité fonctionnelle

La convention n'emploie pas le terme mixité fonctionnelle. En revanche la diversification des fonctions est une des cinq orientations déclinées dans la convention et qui fait l'objet d'une carte dédiée en annexe.

Dans le contenu du projet, la diversification des fonctions s'appuie sur :

- le renforcement de la fonction commerciale, dans le pôle central (les Terrasses) et les deux pôles secondaires (Musiciens et Marcel Cachin) ;
- le développement d'offres de locaux d'activités via la ZFU ;
- le renforcement de l'offre d'équipements avec le soutien de l'ANRU ou dans le cadre du droit commun.

Les orientations actuelles du projet de rénovation urbaine sont, en matière de diversification des fonctions, en partie opposées à celles qui ont prévalu lors de la création du quartier :

- introduction d'activités économiques et artisanales sur ou en bordure de la dalle, dans des bâtiments dédiés et insérés autant que possible dans le tissu urbain ;
- regroupement géographique des commerces et équipements pour créer des pôles de centralité, conçus comme garant d'une animation urbaine et de la viabilité économique des commerces. Sur le plan urbain, une des questions est de savoir comment ces lieux de centralité pourront fonctionner, compte tenu de leurs caractéristiques morphologiques : dalle, accès uniquement piéton... et des caractéristiques socio-économiques locales. Sur le plan social, l'offre en équipements, services et commerces a été améliorée mais, en matière de services et équipements, il reste des décalages avec les attentes des habitants.

Articulation avec les autres politiques

La convention prévoit, dans son article 8, des actions complémentaires et d'accompagnement du programme non subventionnées par l'ANRU. En investissement les interventions concernent la reconstruction de deux collèges et d'un lycée. En fonctionnement, la convention rappelle le rôle de l'Espace Initiative Emploi et des dispositifs d'insertion par l'emploi, dans le cadre de la ZFU tant pour l'implantation d'entreprises que pour l'emploi des habitants.

Dans les mesures de développement économique et social de l'article 10, les actions en faveur de l'économique sont largement développées, au travers du rappel des dispositifs et outils existants (ZFU, Espace Initiative Emploi), dont l'objectif est de contribuer à la création et l'accompagnement d'entreprises et à l'emploi. Le rapprochement avec les porteurs de projet de la ZFU est un objectif affiché. C'est la communauté d'agglomération qui est compétente pour la thématique Emploi et développement économique du CUCS.

Liste des entretiens réalisés

- Pierre Lemonier, directeur du GIP du GPV d'Argenteuil
- Samir Ghalib, directeur adjoint du GIP du GPV d'Argenteuil.

