

**MINISTRE DES TRANSPORTS, DE L'ÉQUIPEMENT,
DU TOURISME ET DE LA MER**

Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA)

- Renouveler et recomposer les quartiers –

Anticiper et maîtriser les effets des démolitions au sein
des projets de renouvellement urbain

RAPPORT FINAL

Marché n° F06.05 / 0600296 en date du 22 Août 2006

Remis le 20 AOUT 2007

SOMMAIRE

1^{ère} partie : Rappel de l'objet de la recherche et des axes d'étude	p. 3
2^{ème} partie : Les fiches projet et programme des sites d'étude	p. 9
3^{ème} partie : Contextes locaux et facteurs explicatifs des démolitions	p. 42
4^{ème} partie : Apprécier les effets des démolitions	p. 46
5^{ème} partie : Anticiper et maîtriser les effets des démolitions, quels leviers ?	p. 50

Ce rapport a été réalisé avec le concours des étudiants de l'EIVP et de Jean François TRIBALAT.

PREMIERE PARTIE

RAPPEL DE L'OBJET DE LA RECHERCHE ET DES AXES D'ETUDE

A la lumière des ambivalences de justifications qui entourent la démolition, la proposition pointe le hiatus qui existe entre les intentions louables des projets de démolition et certains de leurs effets négatifs qui ressortent de manière croissante à la lumière de la crise du logement, et du déficit de politiques locales de l'habitat.

La proposition de recherche porte sur la nécessité d'une meilleure « anticipation et maîtrise des effets des démolitions au sein de ces projets », et par là même **une clarification de leur pertinence** en fonction des contextes dans lesquels elles s'inscrivent.

- **Description et analyse des différents types d'effets** : effets sociaux, effets sur l'offre de logement, sur la dynamique de développement local, sur l'évolutivité du tissu urbain.
- Analyse des **discours** et stratégies sur les champs des projets, leurs justifications, leurs méthodes. Sont-ils ajustés aux besoins ? Ne sont-ils pas trop extensifs, éloignés d'une appréciation de leur faisabilité réelle ?
- Analyse des **méthodes** : Sont elles adaptées à la gestion des risques inhérents à de tels projets ?
 - Mise en évidence des **conditions** nécessaires au renouvellement urbain
 - Conclusion sur la **place du politique** dans les projets, dans sa capacité d'impulsion du changement et d'enclenchement des projets.

Les investigations porteront sur 5 sites connus des membres de l'équipe qui y interviennent directement depuis plusieurs années, comme consultants (bureau d'étude urbaines, assistance à maîtrise d'ouvrage...). Elles comprendront des entretiens individuels et un échange collectif avec les acteurs locaux (élus, professionnel, habitants) et des expertises de projets (expertise du projet urbain, de l'accompagnement social, de la politique de l'habitat, du projet de développement local).

SITES D'ENQUETE :

- Orly (94) : Le Grand Ensemble,
- Champigny-sur-Marne (94) : Les Mordacs
- Dreux-Vernouillet (28) : quatre quartiers (Les Oriels, le Lièvre d'Or, le Clos Maillard, les Vauvettes)
- Trélazé, quartier des Plaines
- Bordeaux, Hauts de Garonne.

Les axes d'étude s'articulent autour de deux idées majeures :

- les décalages entre les discours et les réalités opérationnelles des projets, qui peuvent être analysés en trois temps :
 - o Les justifications de la démolition
 - o La démolition comme discours et comme objectif
 - o La démolition comme moyen
- les types d'effets et de risques induits par ces décalages
 - o avec un accent sur les écueils à éviter.

1. Les justifications de la démolition

L'acte de la démolition s'inscrit dans plusieurs logiques parfois cumulées, parfois indépendantes suivant les cas. Ces logiques sont elles-mêmes l'expression de stratégies d'acteurs qui n'ont pas le même « intérêt à agir » dans la démolition : Villes, EPCI (en distinguant, dans ces 2 cas stratégie des élus et stratégie des services, urbanisme ou habitat), bailleurs sociaux, ANRU, etc... Et selon ces logiques, les justifications avancées à la démolition sont véhiculées tantôt sous l'angle du discours et des objectifs, tantôt sous l'angle du moyen d'action.

A priori, plusieurs motifs de démolition sont fréquemment avancés :

- **La démolition comme outil patrimonial** : le but recherché ici est celui du renouvellement à moindre coût d'un bâti obsolète ou non attractif. Cet argument concerne essentiellement le bailleur social.
- **La démolition comme outil d'aménagement urbain** : des démolitions ciblées sont utilisées pour permettre une réorganisation spatiale du quartier partant du constat d'échec de l'urbanisme fonctionnel des grands ensembles.
- **La démolition comme support de transformation de la vocation d'un territoire** : l'assiette foncière des immeubles démolis sert à l'introduction d'une diversité urbaine : équipements, activités remplacent les logements.
- **La démolition, plus largement comme outil de lutte contre l'étalement urbain** : la démolition, et surtout les possibilités de reconstruction qu'elle offre, permettent la reconquête d'espaces délaissés ou sous-utilisés et privilégient le renouvellement de la ville sur elle-même ainsi qu'une certaine densification.
- **La démolition comme outil de peuplement** : la démolition peut être envisagée comme étant le moyen de déconcentrer des populations en situation difficile. A travers les stratégies de relogements, on recherchera alors une diversification de la population du quartier.

La diversité de ces fondements des politiques de démolition entraîne une complexité inévitable dans leur mise en œuvre et peut aboutir à un brouillage du sens de la démolition pour les habitants. L'identification claire et partagée de ces différents motifs au départ des projets apparaît pourtant comme une condition indispensable à la bonne conduite des opérations et au succès des objectifs fixés à la démolition.

2. La démolition comme discours et comme objectif :

La démolition n'est pas un outil neutre et par sa radicalité, il ne peut être étudié en dehors de l'imaginaire qui s'y attache. Autrefois taboue, la démolition tend à devenir aujourd'hui un dogme des politiques d'intervention dans les quartiers d'habitat social. Sa banalisation ne lui enlève pourtant pas sa forte charge symbolique et son impact physique. Il nous semble donc important de débiter notre analyse par les mots et ce qu'ils peuvent représenter pour ceux qui les utilisent, afin de bien saisir dès le départ toute la complexité d'un outil qui n'est simple qu'en apparence.

Il s'agit dans un premier temps d'analyser les discours des élus, des professionnels et des habitants autour de la démolition pour comprendre la diversité des attentes qu'elle suscite, mais aussi les peurs et les tensions qu'elle peut véhiculer.

Décrypter les objectifs théoriques

L'analyse des sites devra identifier et analyser les concepts qui justifient et légitiment le plus souvent la démolition tels que la mixité sociale, le renouvellement urbain, la rénovation urbaine, l'amélioration des trajectoires résidentielles, etc... Au-delà des « mots-valises », l'analyse tentera de mettre en évidence les sens que chacun leur attribue, les objectifs réellement visés.

Ces valeurs sur lesquelles s'appuie la démolition méritent d'être décortiquées car si elles semblent faire l'objet d'un consensus, elles n'en sont pas pour autant comprises par tous de la même façon, et elles ne débouchent pas toujours sur une réalité dans la mise en œuvre des projets. De plus, si la démolition y trouve sa justification et si elle est souvent présentée comme le fer de lance de l'action, elle s'avère un outil insuffisant pour réaliser l'ensemble des objectifs qui lui sont assignés.

A travers les discours, nous mettrons donc en évidence sur chaque site d'étude les éventuels écarts présents dès l'origine entre les motivations mises en avant et les motivations réelles, et entre ce que l'on attendait de la démolition et ce qu'elle peut objectivement donner. C'est l'occasion aussi de voir comment la démolition a été annoncée, portée à la connaissance du public ; de manière progressive ou brutale, isolée ou intégrée dans un projet plus large...

Identifier les connotations négatives pour les habitants

La démolition dépasse la frontière de l'action collective traditionnelle dans la mesure où elle bouleverse des situations individuelles en faisant disparaître le lieu même de l'intimité : le logement. La démolition représente pour certains habitants et associations un fait négatif difficile à accepter. Rupture radicale avec le passé, la démolition ne laisse pas toujours entrevoir la situation future et elle est un facteur de déstabilisation important.

A partir de la parole des habitants et de leurs appréhensions, il s'agit de mieux anticiper les phénomènes de rejet de la démolition de la part de la population concernée et de créer, dans le meilleur des cas, les conditions d'un projet partagé par tous.

La multiplicité des échelles de temps et d'espace

La démolition s'inscrit dans le long terme des politiques urbaines et marque un territoire pour longtemps, mais elle est aussi une réalité immédiate pour la population du quartier qui subit ces bouleversements. Les discours des uns et des autres seront analysés avec ce prisme de l'échelle de temps et d'espace, car cela conditionne fortement la perception du succès ou de l'échec de la démolition. La prise de recul sera utile, lors des entretiens, pour étudier les perceptions à court ou moyen termes.

3. La démolition comme moyen :

Analyse du projet lui-même : quelle est la place de la démolition dans le projet urbain ?

A travers l'étude du projet de renouvellement urbain (étude de l'ensemble des documents de projet), le futur fonctionnement urbain du quartier et sa composition seront questionnés. Il s'agira de comprendre la finalité concrète de la démolition dans le projet : faire passer une voie et contribuer à un nouveau maillage ? Dégager du foncier pour une reconstruction ? et laquelle ? Créer un nouvel espace public ? Faire disparaître un produit habitat obsolète ou rejeté ? Profiter des opportunités financières ouvertes par l'ANRU pour régénérer son patrimoine ?

La démolition sera mise en perspective de la politique de construction neuve : quels nouveaux programmes sont prévus ? Réalisés ? Quels sont les statuts des futurs logements, leur localisation, les destinataires ? Comment le relogement est-il pris en compte dans le phasage et l'attribution des constructions neuves ? Ainsi, les conséquences de la démolition sur l'offre de logement pourront être appréhendées.

4. Les effets et les risques associés à la démolition :

Le quatrième volet de l'analyse des sites portera sur le recensement des effets positifs et négatifs des démolitions. Ce sont tant les effets objectifs que la perception de ces effets par les uns et les autres qui attireront notre attention. La dimension temporelle est ici primordiale à prendre en compte. Ainsi, certains effets négatifs dans un premier temps peuvent s'avérer positifs à long terme et réciproquement.

L'analyse se basera sur une typologie des effets des démolitions en cinq grandes familles :

Effets sur le territoire élargi et son attractivité

L'objectif des projets de renouvellement urbain et la justification de leur ampleur et du recours à la démolition peuvent tenir à la volonté de créer une dynamique nouvelle pour les quartiers en difficulté, d'inverser la spirale de déclin qui les frappe pour leur redonner de l'attractivité.

Cette attractivité du nouveau territoire peut être strictement résidentielle (capacité du projet à attirer de nouvelles populations sur le territoire), économique (diversification fonctionnelle amenant de l'emploi dans le quartier), géographique (déplacement des pôles de centralité et tissage de nouveaux liens entre le quartier et le reste de la ville). La question des déplacements est sensible dans cette problématique pour assurer le désenclavement ou la mise en liaison de certains quartiers. Il s'agira de repérer si la démolition joue un rôle significatif, de levier dans cette éventuelle modification d'image, de statut, son repositionnement dans le territoire élargi.

Effets sur l'urbanisme

Le projet et son volet démolition ont-ils permis de modifier sensiblement l'urbanisme du quartier, en favorisant un nouveau maillage, une redistribution foncière, participant ainsi à lui forger une nouvelle image ? La démolition a-t-elle en ce sens un effet de levier dans la transformation du quartier ? Contribue-t-elle à créer de la mixité urbaine, à améliorer le fonctionnement interne du quartier ?

Effets sur le patrimoine bâti et logiques de peuplement

La politique de rénovation urbaine, qui finance avantagement les démolitions, et incite aux reconstructions, offre le support à de vraies politiques de patrimoine.. Dans chaque projet, l'évolution patrimoniale du quartier sera étudiée. L'ampleur des changements dans l'offre de logements sera évaluée, ainsi que l'adaptation de l'offre nouvelle à la demande des habitants du quartier et sa capacité à attirer de nouvelles populations. Selon les cas, et en particulier selon les modes de reconstitution de l'offre, sur le quartier ou hors quartier, on pourra parler ou non de l'introduction d'une « mixité de produits habitat », induisant par elle-même une diversification sociale. L'analyse de la démolition sous l'angle du patrimoine se double ainsi d'une approche sur les logiques de peuplement qui sont à l'œuvre dans les projets.

L'objectif de mixité sociale systématiquement affiché dans les projets comportant de nombreuses démolitions est-il effectivement atteint ou en voie de l'être, ou bien la composition sociale du quartier reste-t-elle stable du fait d'un relogement majoritaire sur site, dans l'existant ou dans des programmes neufs ?

Dans un contexte de crise du logement qui touche un grand nombre de sites de renouvellement urbain, les démolitions et les reconstructions entraînent-elles une tension supplémentaire du marché ? Outre les effets souvent souhaités de diversification de l'habitat, il sera intéressant de rechercher les éventuels effets pervers non anticipés sur le marché de l'habitat. La dimension des effets du relogement sur d'autres quartiers d'accueil, notamment la déstabilisation de certains d'entre eux jugés comme « tranquilles » pourra être abordée.

Effets sur les conditions individuelles d'habitat, de vie et d'environnement social

Ces effets relèvent du changement de situation des personnes relogées : nature et ampleur de ce changement, bilans nuancés du relogement pour les intéressés.

La démolition sera questionnée en fonction de son impact sur les parcours résidentiels, de sa capacité à engendrer des relogements améliorant les situations des occupants, de l'évolution de la quittance. La démolition a-t-elle été l'occasion de réexaminer les besoins réels en logement, de prendre en considération les situations individuelles ? Quelles proportions des relogements sont réalisées dans le parc existant et dans le neuf ? Selon quels critères ? Dans quelle mesure a-t-on pris en compte, puis respecté, les demandes des ménages (typologie de logement, quartier,...), L'environnement social et relationnel (amis, familles...) a-t-il été modifié ? Sur ce point, une attention particulière sera portée à la qualité de l'accompagnement social.

Effets sur le cadre de vie collectif

En complément des effets individuels, il semble indispensable d'appréhender aussi les effets sous l'angle collectif du cadre de vie. Les démolitions sont-elles associées à une action d'embellissement et de modernisation du quartier ?

Dans un premier temps, cet effet est souvent négatif du fait de la durée pas toujours bien maîtrisée des travaux. Il s'agira donc d'identifier les désagréments causés par les travaux et leurs retards.

Dans un deuxième temps, l'amélioration du cadre de vie passe par de multiples facteurs : apports d'équipements, services et commerces pour le quartier, amélioration des déplacements, embellissement du bâti et des espaces extérieurs. Les plannings des projets peuvent être plus ou moins attentifs à alterner les phases d'effets positifs et les périodes de contraintes pour la vie au quotidien sur le quartier.

5. Facteurs de décalage entre objectifs et résultats :

L'identification des effets des démolitions conduira à mesurer les décalages existant entre les objectifs mis en évidence en première et deuxième partie de l'analyse et les résultats effectifs.

Ces décalages peuvent provenir d'une définition insuffisante, floue ou mal partagée des objectifs de départ, ainsi que cela a été abordé plus haut ou d'une anticipation trop faible des effets des démolitions. Mais ils peuvent également venir d'un déficit d'adaptation du projet à la réalité. Ainsi, un des facteurs de décalage entre objectifs et résultats réside dans le volontarisme à l'œuvre dans les projets qui, s'il est nécessaire pour amorcer une dynamique, peut aussi être déconnecté des réels potentiels du quartier et des conditions de faisabilité.

Adaptation du projet aux contexte et handicap du site

Il s'agit de prendre en compte dans l'élaboration des projets les éléments de contexte qui vont constituer autant de paramètres pouvant se transformer en blocages. Il s'agit en particulier de :

- **L'insertion urbaine du quartier et ses potentiels de développement** : la situation du quartier par rapport aux pôles de centralité, de transport, d'emplois, n'est pas anodine et un bon projet peut échouer à développer un quartier dont les potentiels sont trop faibles.

- **L'organisation institutionnelle et l'intercommunalité**. Un déficit d'intercommunalité ou une répartition institutionnelle mal définie des compétences peuvent constituer un frein majeur à la bonne conduite des projets, alors que leur bonne appréhension peut être au contraire un atout de poids. Concernant les relogements, cette dimension est particulièrement importante. En effet, si le projet prévoit des relogements sur d'autres communes que celle du projet alors qu'il n'existe pas de réelle politique intercommunale de l'habitat, il est plus que probable que le processus de relogement prendra du retard et ne remplira pas ses objectifs. De même, la politique (ou l'absence de politique) foncière à l'échelle de l'agglomération impactera fortement le nombre et le délai de réalisation des logements neufs destinés au relogement.

- **Le marché de l'habitat** : la rareté de l'offre de logements sociaux et les tensions existantes sur le marché immobilier ne doivent pas être négligées. Ainsi, quand la situation du marché du logement est trop contrainte, les choix proposés aux habitants des logements à démolir sont d'autant plus tributaires des contingences et le sentiment d'un relogement subi vient se substituer à l'opportunité d'activer un parcours résidentiel qualifiant.

Par ailleurs, non seulement les relogements confisquent une part de l'offre disponible, mais de plus ils visent les logements les plus sociaux. Ils crispent un marché déjà tendu sur le logement social.

- **Le partenariat entre la collectivité et le ou les bailleurs** : les relations entre la collectivité et le ou les bailleurs sociaux concernés par le projet conditionnent la fluidité des prises de décisions et de mise en œuvre du projet. L'implication des uns et des autres doit bien être évaluée pour ne pas se retrouver en situation de blocage.

- **La situation socio-économique du quartier et la mise en évidence de ses éventuelles difficultés particulières** : un quartier particulièrement marqué par des difficultés (pauvreté de la population, précarité de l'emploi, importance de la population étrangère, échec scolaire, délinquance, ...) part avec des handicaps à ne pas sous-estimer. Ils peuvent nécessiter une intervention plus lourde pour casser la logique d'échec, ou appeler des politiques de long terme dans tous les domaines (économique, scolaire, social, urbain) au risque de voir se reproduire les mêmes difficultés dans un quartier neuf.

Adaptation des outils au contexte

Outre l'adaptation des projets aux différents sites, il faut également prendre en compte un problème d'inadéquation des outils du renouvellement urbain aux différents contextes.

On peut ainsi questionner l'opportunité du recours systématique à l'ANRU et l'effet d'aubaine qui peut jouer dans certains projets, alors que certains d'entre eux ne privilégiaient pas initialement l'option démolition. Il convient également de mieux prévoir les coûts et les moyens de mise en œuvre du projet, dont ne disposent pas toujours les collectivités et les bailleurs.

Enfin pour une réussite durable, une anticipation des coûts et des missions de fonctionnement est nécessaire pour accompagner dans la durée le nouveau quartier et éviter un retour à une situation dégradée. Or les outils du renouvellement urbain se limitent trop souvent à l'action et non à son suivi.

Des obstacles qui dépassent le quartier ?

Au-delà des quartiers eux-mêmes et des politiques qui peuvent y être mises en œuvre, certains facteurs extérieurs peuvent faire échouer un projet ou en amoindrir les effets positifs.

Il s'agit notamment des phénomènes de ségrégation socio-spatiale qui dépassent largement l'échelle du quartier. Le projet doit prendre en compte ces logiques à l'œuvre pour ne pas faire preuve d'angélisme et calibrer son intervention.

La sous-estimation des blocages, des risques et des effets négatifs que peut engendrer le projet entraîne inévitablement un décalage entre les objectifs assignés à la démolition et au projet de renouvellement urbain dans son ensemble, et ses résultats finaux, créant autant de frustration et de déception de la part des habitants du quartier, ainsi qu'une possible démobilisation des acteurs.

6. Les écueils dans la mise en œuvre de la démolition

Le dernier volet de l'analyse portera sur les écueils qui peuvent être rencontrés dans la mise en œuvre de la démolition et que le recul sur un certain nombre de projets permet d'identifier.

Ces écueils sont regroupés en quatre grands thèmes qui se retrouvent très fréquemment dans les projets et qui pourraient être évités.

La méconnaissance des procédures et étapes de mise en œuvre des démolitions

La maîtrise des procédures constitue un atout important pour la réussite des projets. Il s'agit en effet d'aller vite et de ne pas perdre du temps précieux par manque d'anticipation des délais et de l'enchaînement des procédures.

Or, la réussite d'un projet complexe de renouvellement urbain, fondé sur des démolitions, dépend de la bonne articulation entre différentes procédures, à tous les stades de son élaboration et de sa réalisation : Etudes de définition, Dossier ANRU, procédures d'aménagement, adaptation du droit des sols, enquêtes publiques et concertation. Ce bon enchaînement doit être bien anticipé.

Les aléas techniques de la démolition et de ses délais

Les moyens prévus au départ pour la mise en œuvre technique de la démolition sont souvent sous-estimés du fait d'une méconnaissance des effets physiques des démolitions : par exemple, ampleur des reprises ou dévoiement de réseaux, effets co-latéraux de la démolition sur des propriétés voisines, co-utilisation de certains équipements,....

La sous-estimation dans le planning de départ des durées de travaux peut entraîner de lourds désagréments pour la population et une incompréhension de sa part, ainsi que des surcoûts importants.

La prise en compte des besoins en ingénierie est ainsi souvent insuffisante : les acteurs en présence n'ont pas toujours les compétences en interne pour gérer des projets aussi complexes et les équipes doivent être renforcées.

Les difficultés de relogement

Cette dimension est inséparable de la démolition car des difficultés de relogement peuvent non seulement retarder l'ensemble du projet, mais aussi marquer négativement le projet auprès de la population. L'étude devra identifier les obstacles au relogement, qui se répercutent directement sur les démolitions.

Le déficit de gestion de la communication et de la dynamique sociale

Les effets d'annonce tardifs, la mise en exergue de la démolition détachée de tout projet d'ensemble, l'affichage maladroit de s'en prendre au logement social pour en diminuer l'importance, le simple manque d'information, sont autant de brûlots qui produisent des effets très négatifs auprès des populations, au détriment d'une démarche d'ensemble, qui en permettraient la compréhension voire l'appropriation.

La capacité de nuisance de ces déficits de communication devra également être illustrée par les sites d'étude.

C'est à travers l'ensemble de ces éléments que les cinq sites choisis seront analysés et que des préconisations pour une meilleure définition des démolitions dans les projets de renouvellement urbain seront formulées.

DEUXIEME PARTIE

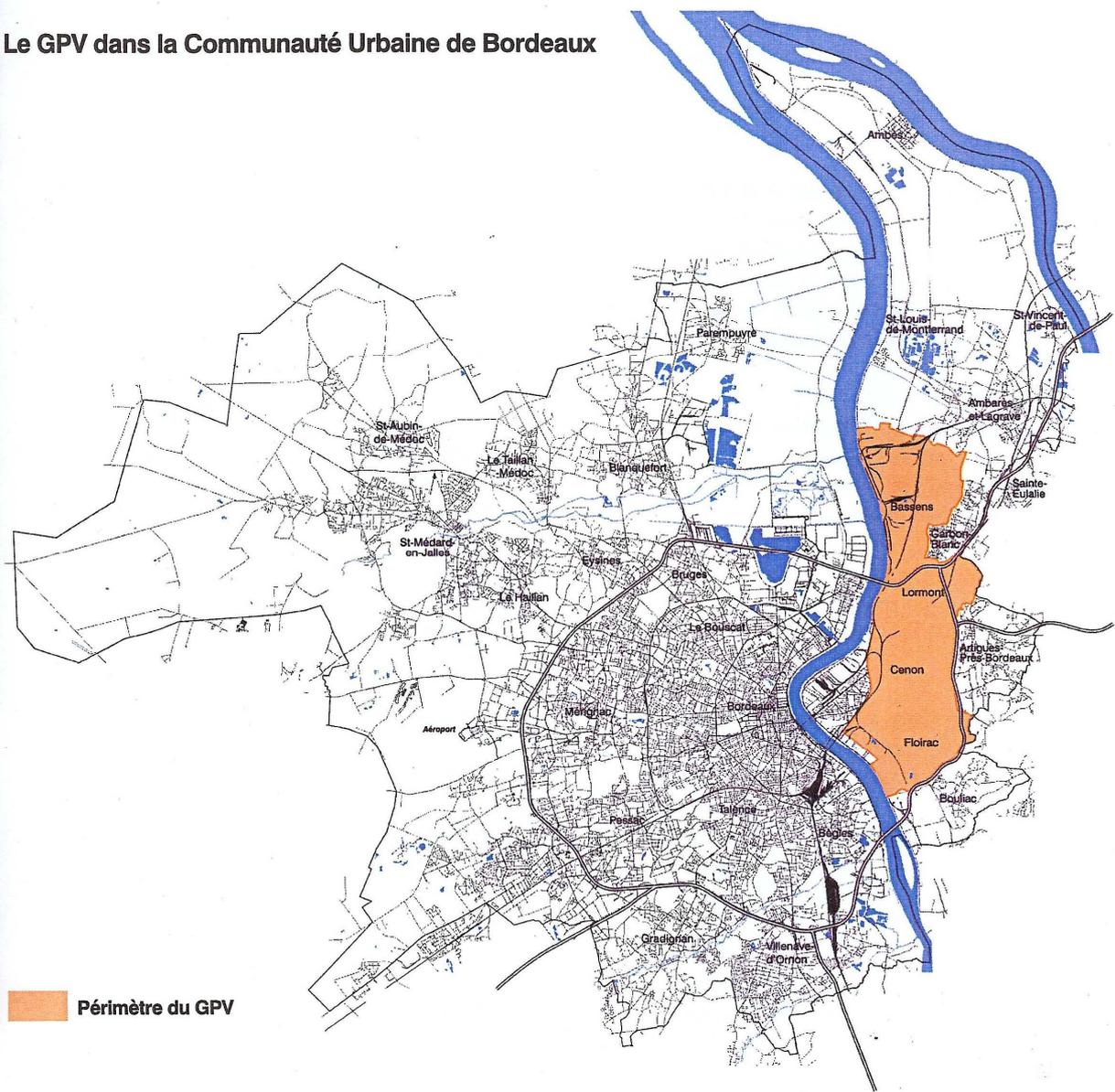
**LES FICHES PROJET ET PROGRAMME DES SITES
D'ETUDE**

Fiche projet **BORDEAUX, Hauts de Garonne**

LE CONTEXTE

Le Grand Projet de Ville Bassens-Cenon-Floirac-Lormont est, pour 66 000 habitants des quatre communes soit 10% de la population de l'agglomération), un enjeu majeur d'équilibre social et de transformation durable des quartiers concernés. Le GPV Girondin a la particularité d'être le seul GPV intercommunal, ce qui souligne sa dimension d'agglomération et la volonté de fédérer toutes les énergies pour inverser les tendances qui ont longtemps stigmatisé la rive droite de la Communauté Urbaine de Bordeaux.

Le GPV dans la Communauté Urbaine de Bordeaux

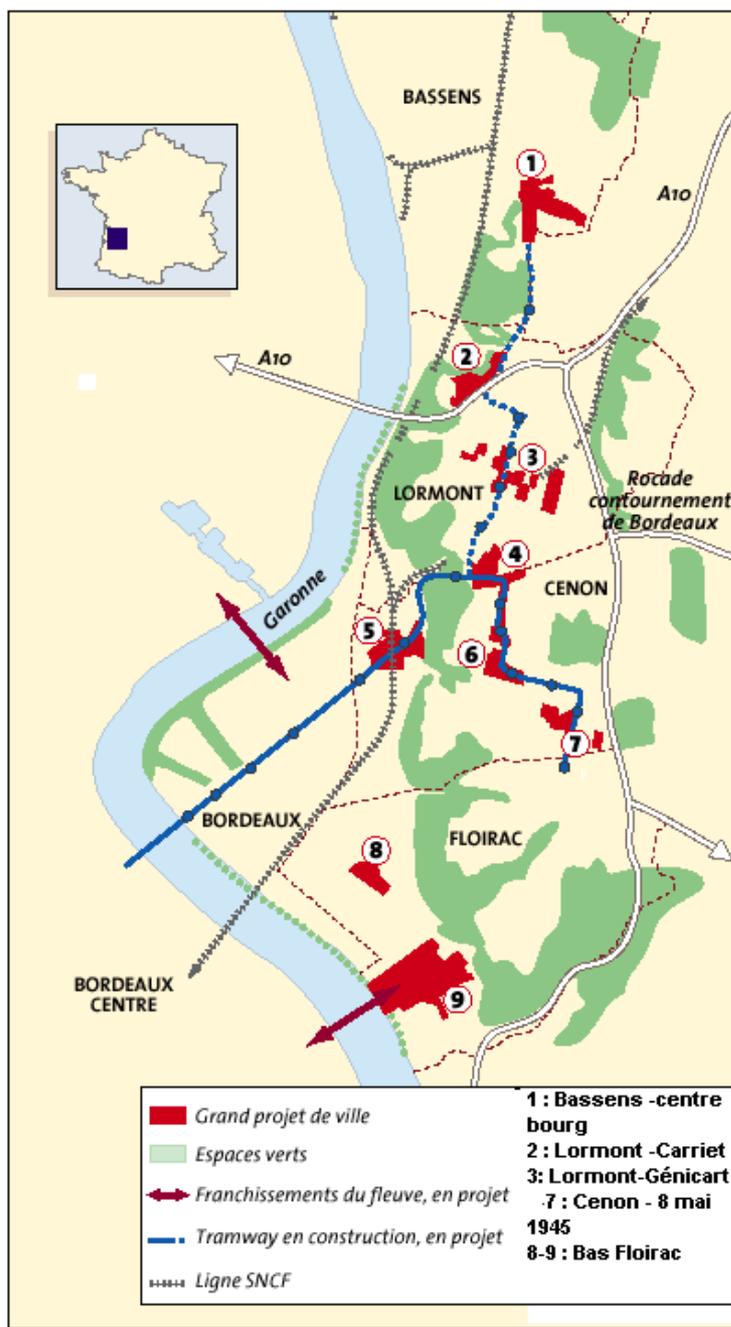


Les quartiers étudiés :

L'enjeu prioritaire que cherchent à atteindre les partenaires du Grand Projet de Villes reste le changement d'image à travers la mutation de ces quartiers dont l'histoire est celle des nombreuses villes de banlieues. Pour y parvenir les actions portent sur trois axes :

- **le renouvellement urbain** avec les opérations de démolition-reconstruction du parc social, avec la diversification de l'offre résidentielle, avec la reconfiguration des équipements publics et commerciaux, s'attache à articuler le fonctionnement du territoire au Schéma Directeur de l'Agglomération Bordelaise et aux divers plans thématiques mis en place par la Communauté Urbaine de Bordeaux.
- **le développement social** dans lequel on retrouve toutes les questions liées à l'éducation, à la culture, au sport, à la santé, et aux services proposés au public donne tout son sens au développement durable qui consiste à placer l'homme au cœur des projets en respectant l'environnement.
- **le développement économique** tend à rapprocher la situation des quatre communes de celles des communes de la Communauté Urbaine sur les questions de chômage, de formation et de présence d'entreprises.

Les cinq projets retenus par l'ANRU (le quartier du 8 mai 1945 à Cenon, les quartiers de Carriet et de Gécicart à Lormont, le Centre Bourg à Bassens et le Bas Floriac) comptent au total 2600 logements sociaux (soit 21% de l'ensemble des logements sociaux de l'agglomération).



Les constructions neuves réalisées sur tout le territoire du GPV représenteront 5200 logements dont :

- **2900 logements sociaux** (56%)
- **1250 accessions sociales** (24%)
- **1050 logements privés** (20%)

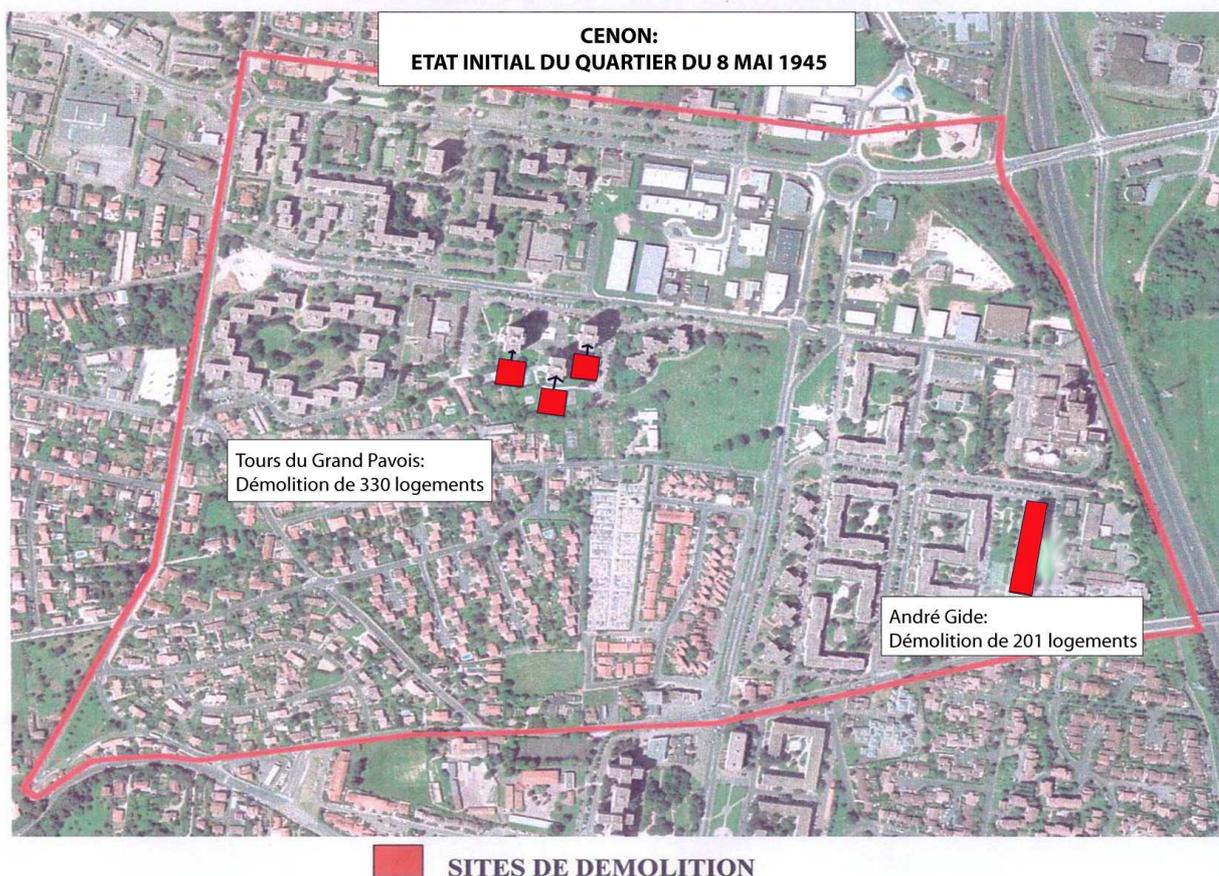
La politique du logement est devenue une priorité face au véritable manque d'offre, et aux déséquilibres dans la répartition des logements sociaux.

CENON : Quartier du 8 mai 1945

LE CONTEXTE

La commune de Cenon s'étend sur un petit territoire de 567 hectares et est constituée de 8 723 logements (dont 49% de logements sociaux) pour 21 283 habitants.

Le quartier du 8 Mai 1945 représente près de 26% de la population totale (soit 5 597 habitants).



LES OBJECTIFS DU PROJET

Sur le plan social, toutes les caractéristiques classiques propres aux quartiers d'habitat social difficiles sont réunies sur le quartier du 8 mai 1945 (forte densité, population fortement touchée par le chômage, forte représentation des familles monoparentales et de la population étrangère...). Cela lui confère une mauvaise image générale en dépit de réelles qualités spatiales et d'un bon niveau d'équipement.

Les objectifs généraux :

- reconstituer un véritable quartier en favorisant la mixité urbaine, sociale et fonctionnelle
- diversifier les formes d'habitat et densifier le secteur
- pérenniser le maillage en équipements et services du quartier
- conforter les attraits paysagers du secteur
- favoriser l'insertion de ce quartier dans la ville et constituer de véritables liens avec le centre de l'agglomération bordelaise.

Les objectifs particuliers :

- profiter de l'opération de construction/démolition pour diversifier l'habitat : PLUS CD, PLS, quelques PLAI, accession à la propriété, loyer libre
- qualifier les espaces publics et aménager les abords des équipements publics
- recalibrer et restructurer les voiries et créer des liaisons piétonnes et cyclables
- aménager un véritable lieu de centralité au cœur du quartier et développer des commerces de proximité
- préserver et mettre en valeur les qualités paysagères du quartier.

LE PROGRAMME

Le quartier avant : 2332 logements (dont 87% logements sociaux)

Démolition : 531 logements (soit 22,8% du total de logements)

Reconstruction : 539 logements dont

- 49% de logements sociaux
- 51% de logements privés

Parc total à la fin du projet : 2340 logements

Dédensification : non, + 0,5% de logements supplémentaires

Diversification à la fin du projet : 76% de logements sociaux

Il s'agit d'un projet urbain articulé autour du passage du tramway de l'agglomération bordelaise et d'importantes démolitions.

153 logements sociaux supplémentaires sont programmés et réservés prioritairement aux relogements sur la commune de Cenon, mais en dehors du quartier du 8 mai 1945.

Coût total du programme :
105 303 254 euros (HT) (la démolition représente près de 6 % du coût total)

Montant de la démolition :
6 102 989 euros (HT)

L'ETAT D'AVANCEMENT DU PROJET

La convention de l'ANRU a été signée le 28 avril 2005. Plusieurs programmes neufs sont déjà livrés. Les principaux chantiers sont en cours. Les relogements sont réalisés à environ 80%. Les premières démolitions sont prévues pour 2008.

LE PROGRAMME

Le quartier : 1100 logements (100% sociaux)

Démolition : 330 logements (soit 30% du total de logements)

Reconstruction sur site : 333 logements dont

- 87% logements sociaux
- 13% en accession

Parc total à la fin du projet : 1103 logements

Dédensification : non

Diversification à la fin du projet : 4% de logements non sociaux

L'opportunité des démolitions envisagées a conduit au dévoiement de la ligne du tramway et la ville a pu construire le projet de reconstruction autour de la ligne.

Coût total du programme :
73 560 000 euros (dont 22% de subvention de l'ANRU)

Montant de la démolition :
????

Les démolitions vont permettre la réalisation de divers aménagements au sein du quartier:

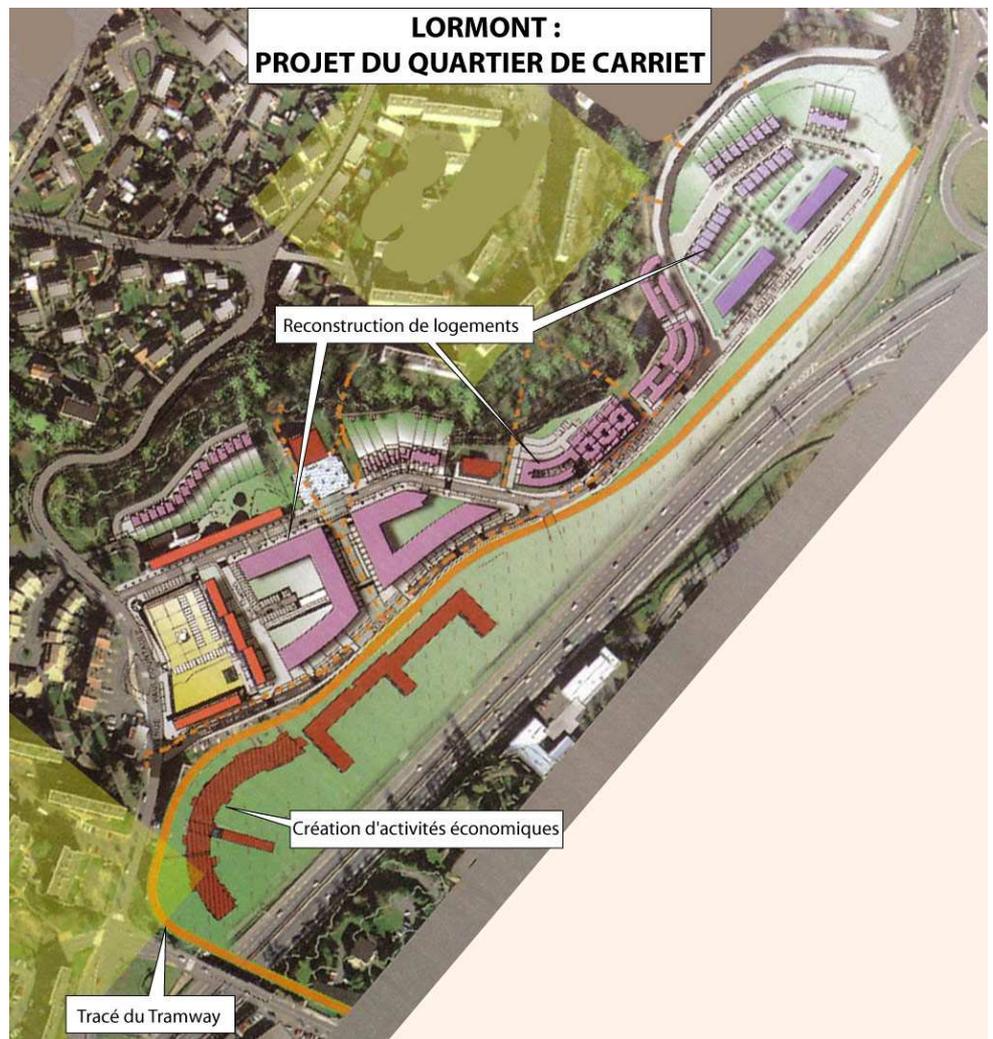
- construction de locaux d'activités commerciales
- prolongement du tramway (création de deux stations)
- reconstruction de quatre écoles
- requalification des espaces publics

112 logements locatifs PLUS CD vont être construits hors site.

L'ETAT D'AVANCEMENT DU PROJET

A l'été 2006, 200 familles avaient été relogées. 50 % des familles ont choisi de rester sur Carriet, 20% dans d'autres quartiers de Lormont et 30 % hors de la ville.

Fin 2006, les 2/3 des constructions neuves et des démolitions sont réalisées, et les principales opérations du projet sont en chantier.



Projet en date du dossier ANRU (2005)

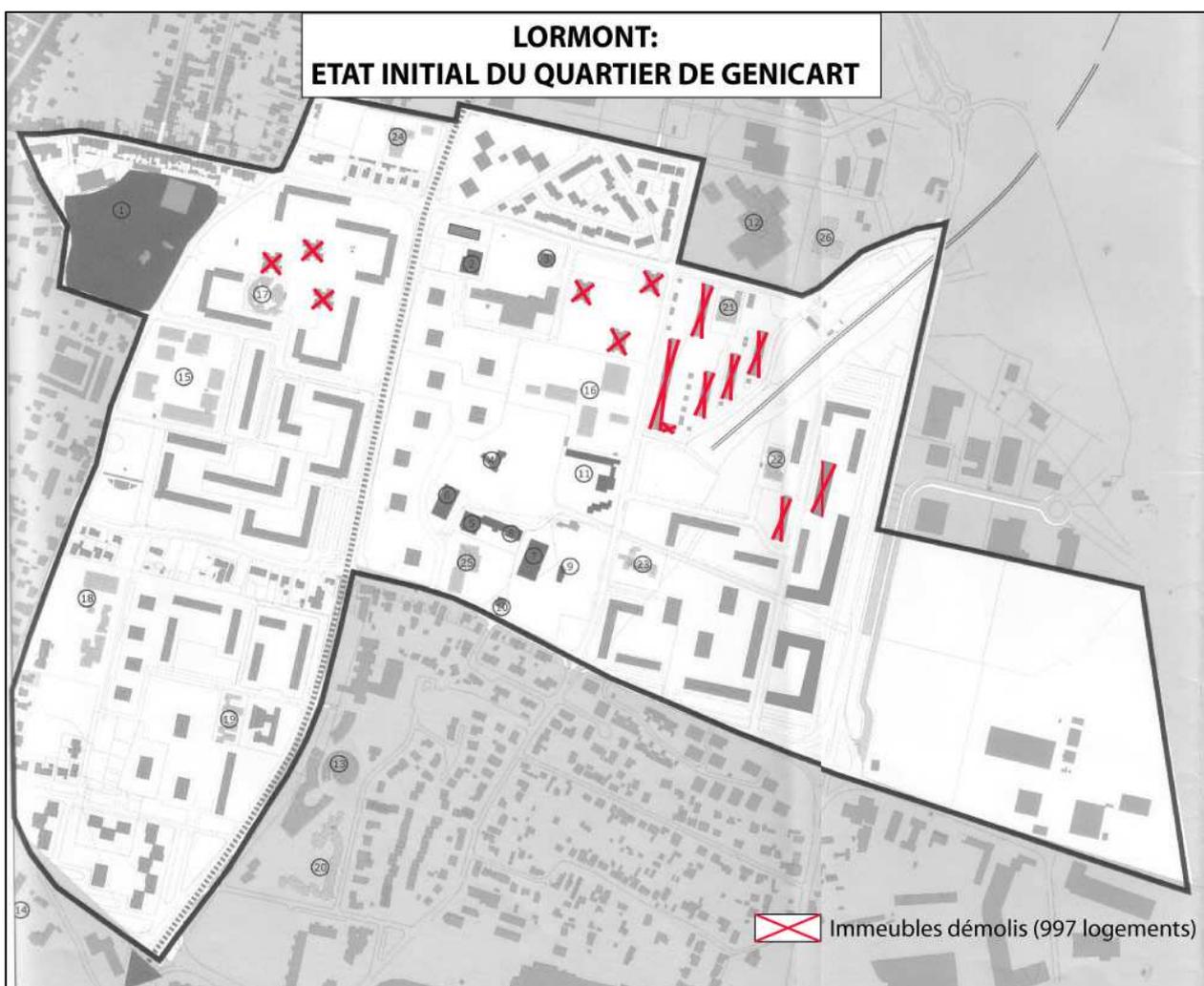
LORMONT : Quartier Géricart

LE CONTEXTE

En 1999, la population du quartier de Géricart représentait environ 10 018 habitants soit près de 50% de la population lormontaise, pour environ 4 000 logements. Ce quartier était composé de 3 207 logements sociaux répartis entre trois bailleurs principaux : Domofrance, Aquinatis et Maison Girondine).

Le quartier de Géricart fait partie de l'ancienne ZUP (Zone d'urbanisation Prioritaire) de Lormont construite à la fin des années 1960.

Le programme de rénovation urbaine en cours sur ce quartier est le plus important d'Aquitaine en termes de démolition, de reconstruction et de montants financiers engagés (près de 280 millions d'euros). L'Etat et l'ANRU financent ce projet à hauteur de 28 % du coût total.



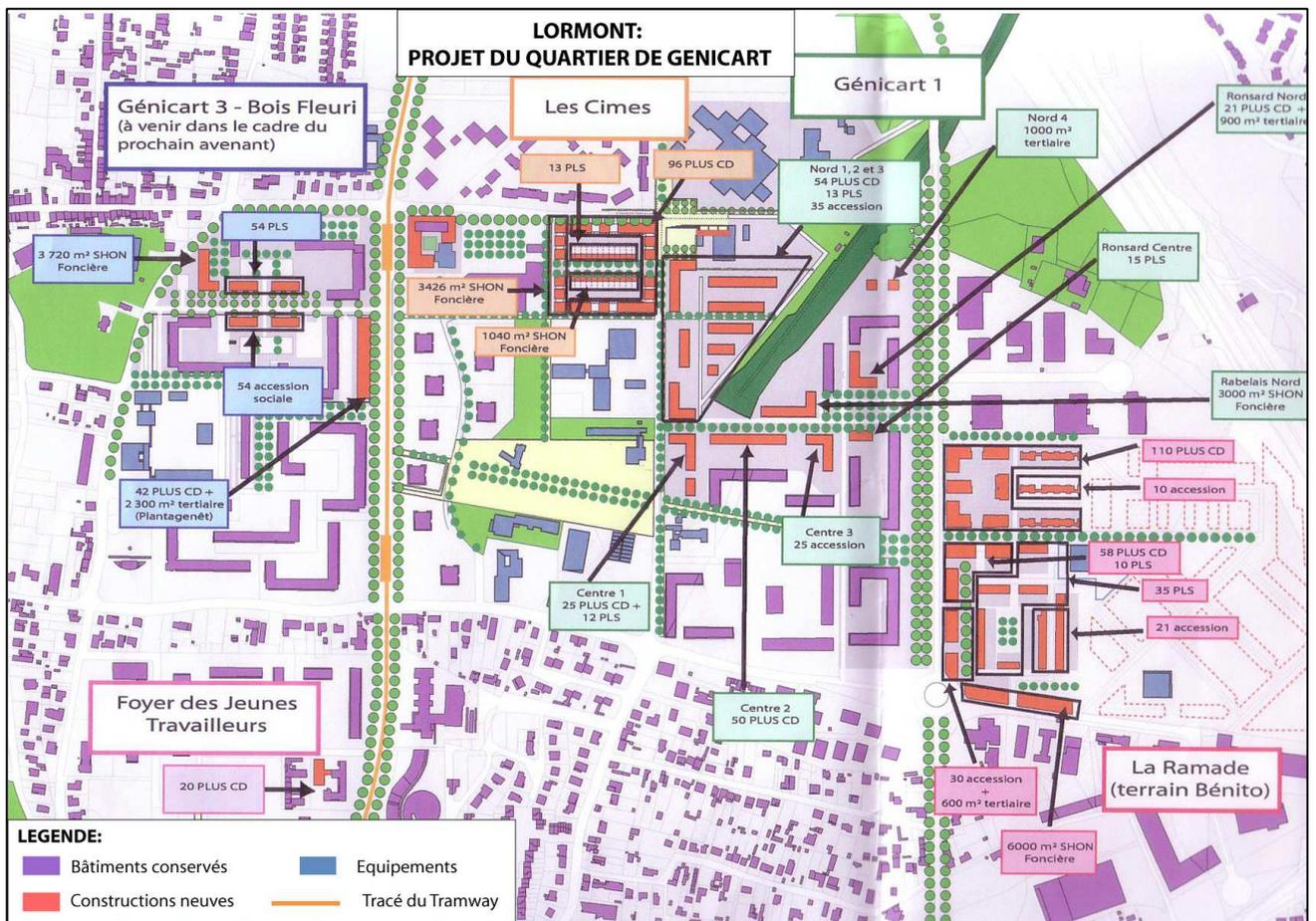
LES OBJECTIFS DU PROJET

Trois enjeux majeurs ont été retenus pour fonder le renouvellement urbain et social de Géricart:

- Mieux intégrer le quartier à la commune
- Offrir une meilleure lisibilité des différents territoires qui le composent
- Mettre en place les conditions territoriales d'une diversité sociale.

Pour répondre à ces enjeux, sept **objectifs généraux** ont été arrêtés :

- Promouvoir la mixité sociale et fonctionnelle
- Valoriser une centralité urbaine au cœur du quartier liée à l'opportunité du tramway, assurant la diversité des fonctions urbaines
- Reintégrer Géricart au reste de la commune et de l'agglomération
- Désenclaver le quartier par un travail sur la trame viaire et les cheminements internes, notamment sur les liaisons inter-quartiers
- Dédensifier et diversifier l'habitat
- Promouvoir une meilleure lisibilité du territoire
- Conforter les qualités paysagères du site.



Projet en novembre 2006

LE PROGRAMME

Le quartier avant : environ 4 124 logements dont 3 207 logements sociaux (soit 78%)

Démolition : 997 logements sociaux (soit 24,2% du total de logements)

Reconstruction sur site : 1232 logements dont

- 49% logements sociaux
- 51% logements privés

Parc total à la fin du projet : environ 4360 logements

Dédensification : non (augmentation du nombre de logements de près de 6%).

Diversification à la fin du projet : 65% de logements sociaux et 35% de logements privés

Le projet de rénovation urbaine 2006-2012 prévoit :

- L'introduction de locaux d'activités commerciales
- La desserte du Tramway
- La mise en valeur d'un espace public central au cœur du quartier
- La création d'un pôle culturel
- La restructuration des équipements publics
- La résidentialisation (1884 logements) et requalification des logements conservés (1898 logements réhabilités)

Coût total du programme :
278 000 000 euros (la démolition représente près de 11 % du coût total)

Montant de la démolition :
30 128 149 euros

L'ETAT D'AVANCEMENT DU PROJET

Environ 1000 logements démolis au total dont 72 en 2004 et 950 à venir. Le Bâtiment 54 est le seul immeuble démolé à ce jour sur Génicart. La construction de 100 autres logements est prévue au sein du prochain avenant.

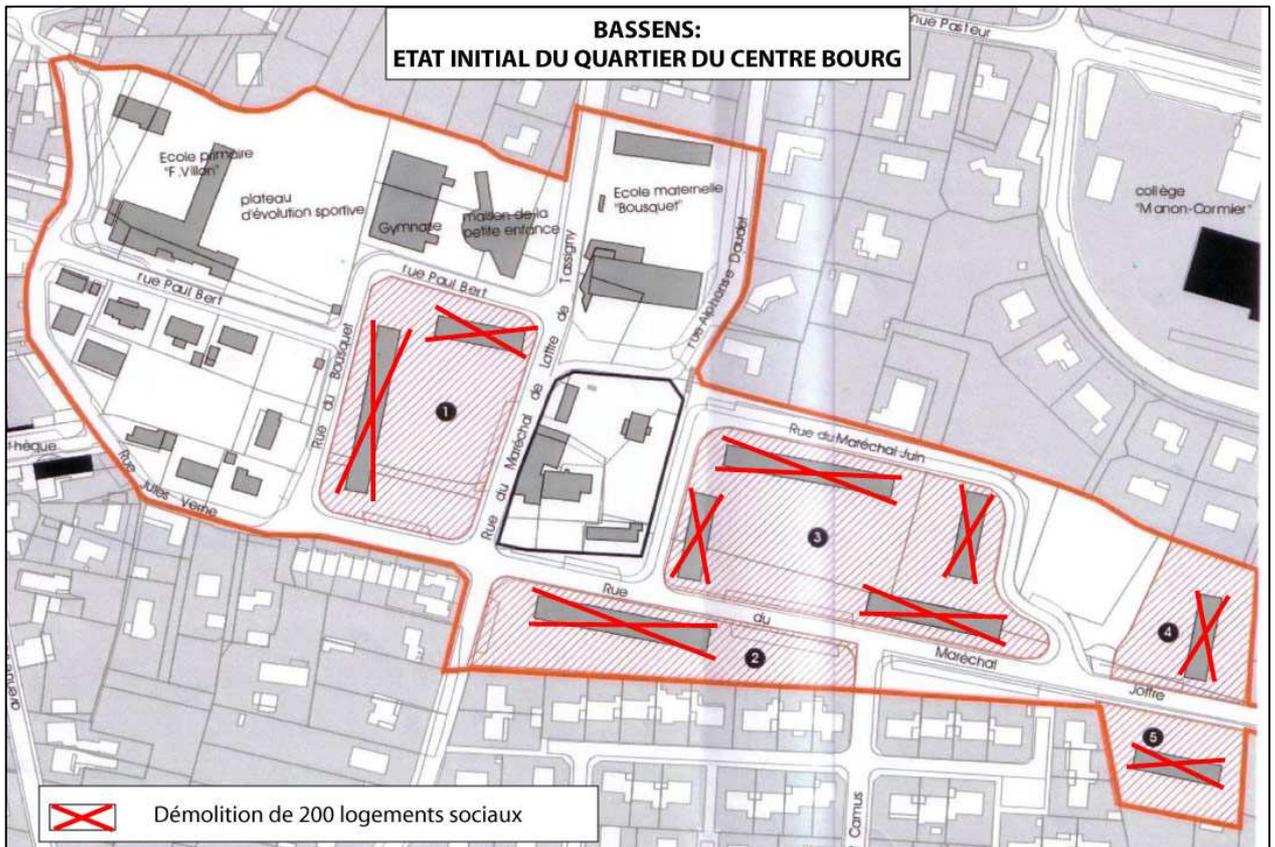
La tranche lourde du programme de relogements/démolitions vient d'être engagée. Le tramway dessert déjà le quartier.

BASSENS : Quartier Bousquet Centre Bourg

LE CONTEXTE

Bassens est une commune de 6 972 habitants, composée de 40% de logements sociaux.

Au recensement de l'INSEE de 1999, le quartier Bousquet Centre Bourg comptait 902 habitants pour 348 résidences principales. Dans ce quartier, prédomine la cité du Bousquet, constitué de 200 logements sociaux.



LES OBJECTIFS DU PROJET

Les objectifs du projet sont principalement orientés vers une recomposition urbaine pour une meilleure intégration du site au centre bourg.

Les objectifs de la ville sont de :

- requalifier un quartier stigmatisé et l'ouvrir sur le centre bourg
- requalifier et renforcer l'espace public
- favoriser les circulations douces
- diversifier des produits d'habitat pour créer un nouveau quartier
- conforter la trame verte
- reloger les ménages voulant rester sur place

LE PROGRAMME

Le quartier : 348 logements dont 200 logements sociaux (soit 57%)

Démolitions : 200 logements sociaux (soit 57,5% du total de logements)

Reconstructions sur site : 163 logements dont 139 logements sociaux

Parc total à la fin du projet : 311 logements

Dédensification : oui (10% de logements en moins)

Diversification à la fin du projet : 45% de logements sociaux et 55% de logements privés

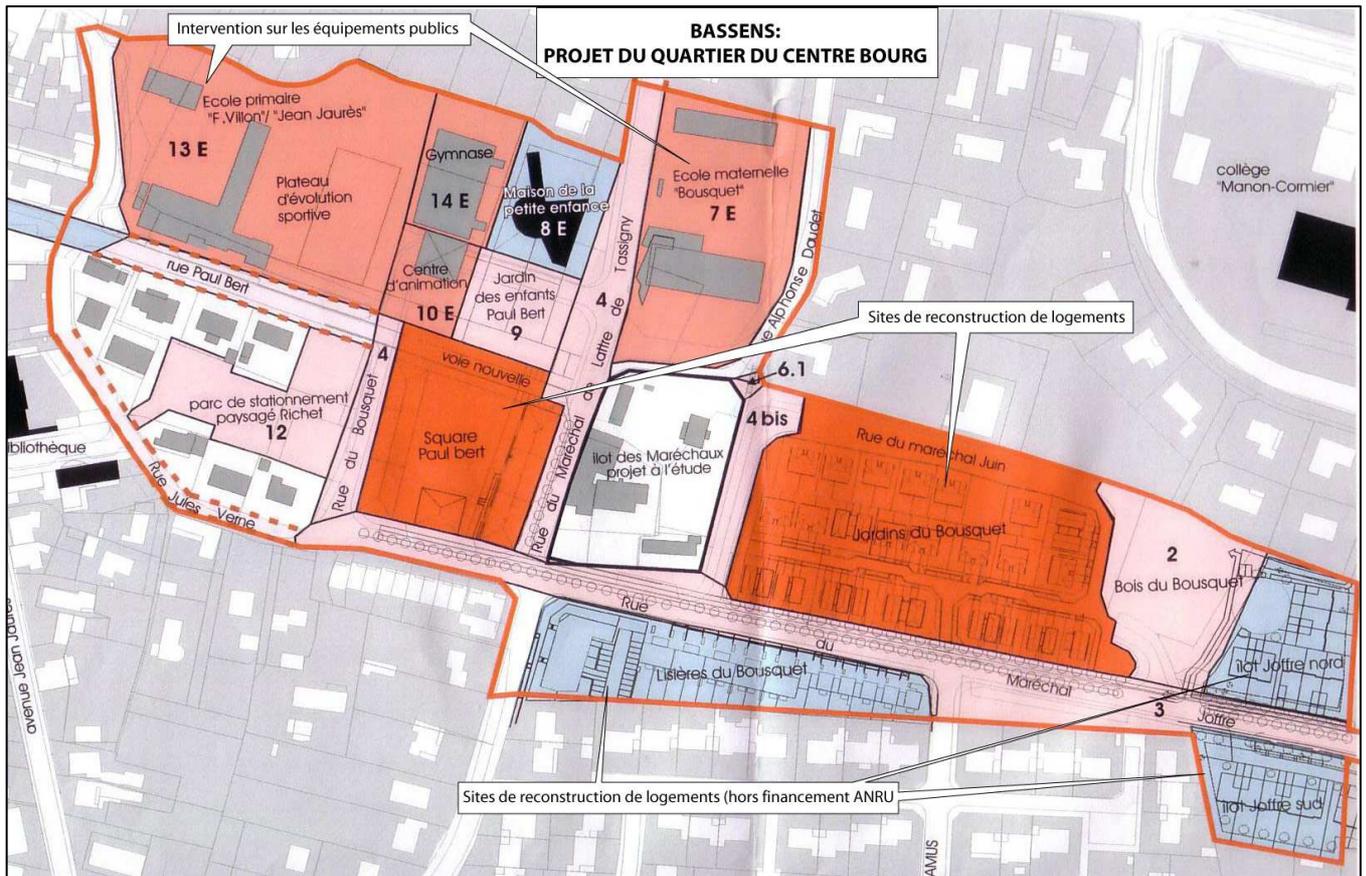
Le programme de l'opération de renouvellement a pour objectifs :

- la diversification de l'offre et la mixité sociale
- la création des formes d'habitat mieux intégrées aux formes urbaines du centre bourg
- la rénovation des pôles d'équipements
- la création d'équipements structurants de proximité
- la requalification des espaces publics
- la requalification des voiries
- le percement d'une voie nouvelle
- la réalisation de liaisons piétonnes
- l'aménagement d'une aire de stationnement paysagère

Coût total du programme :
??

Montant de la démolition :
3 782 945 € (à vérifier)

Reconstructions hors site : 93 logements sociaux



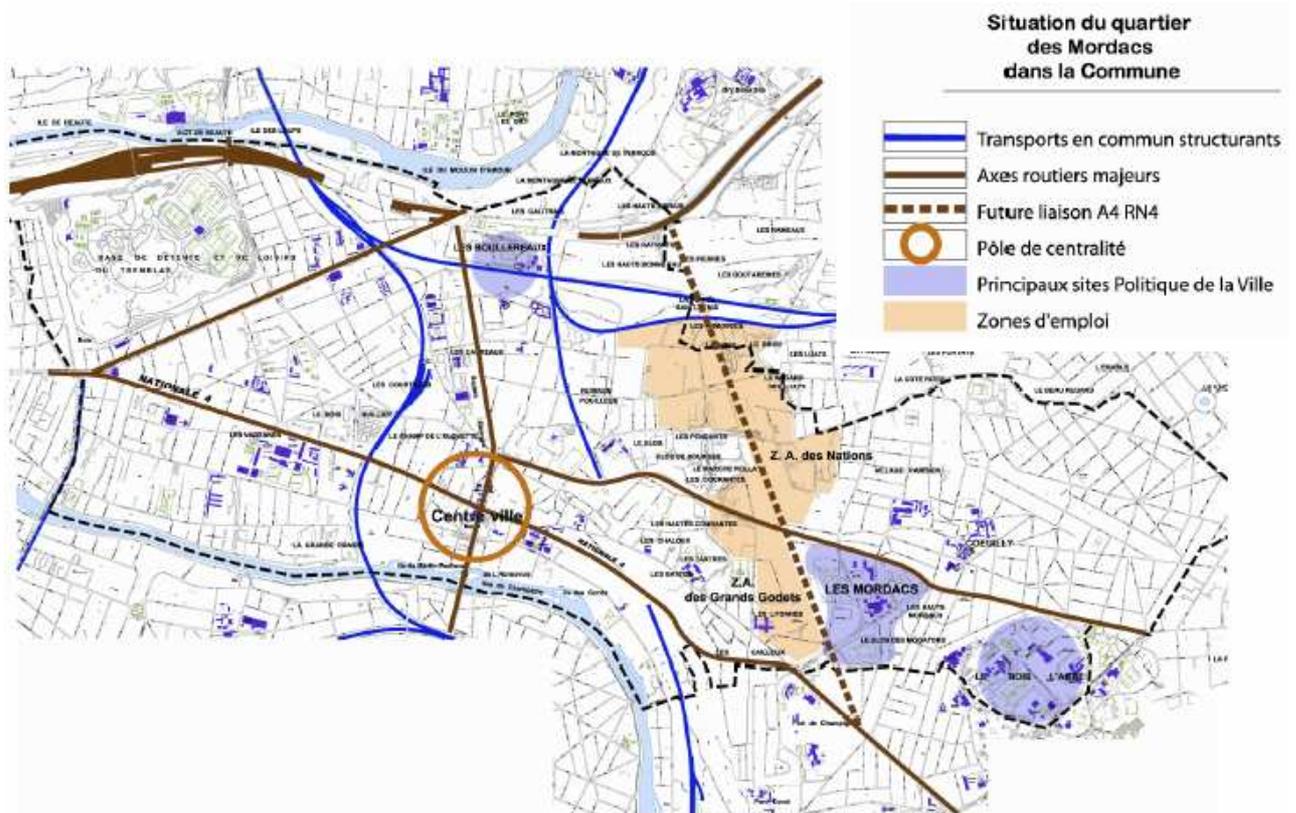
Projet en septembre 2006 (avenant au Dossier ANRU)

L'ETAT D'AVANCEMENT DU PROJET

Les démolitions ont été achevées en 2005. Le reste du programme est aujourd'hui presque terminé.

Fiche Projet CHAMPIGNY SUR MARNE (94)

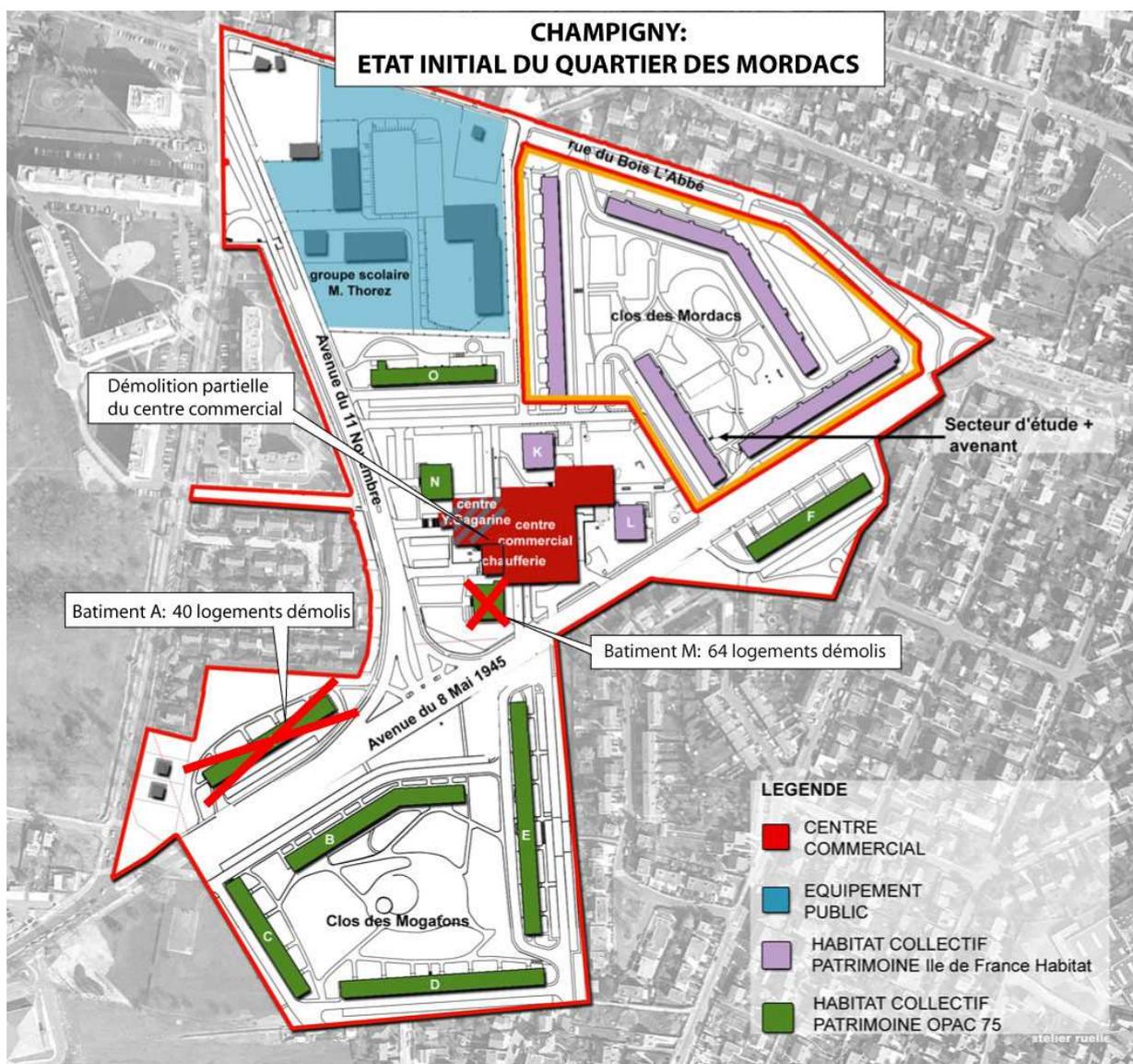
LE CONTEXTE



Ville de Champigny sur Marne – GPV Quartier des Mordacs – dossier ANRU

La commune de Champigny-sur-Marne accueille **75 200 habitants**, et son **parc de logements compte 38% de logements sociaux**.

Le quartier des Mordacs compte 6 700 habitants pour 2 137 logements, dont 1 584 logements sociaux (4500 habitants).



Ville de Champigny-sur-Marne - GPV

Quartier des Mordacs - Convention Anru

LES OBJECTIFS DU PROJET

- Mieux insérer le quartier dans la ville
- Réhabiliter le bâti obsolète
- Recréer des espaces publics de quartier et présidentialiser
- Améliorer la desserte du cœur de quartier
- Redynamiser le centre commercial
- Réaffirmer la place des équipements publics dans le quartier

L'accent est mis sur le renouvellement du cœur de quartier autour d'un centre commercial, qui sera démoli en partie puis reconstruit, mais aussi autour des espaces publics et des nouveaux immeubles d'habitat.

LE PROGRAMME

Le quartier avant : 2137 logements (dont 72 % de logements sociaux)

Démolition : 104 logements (soit 4,9% du total de logements)

Reconstructions sur site : 214 logements reconstruits dont

- 53% logements sociaux
- 47% logements privés

Parc total à la fin du projet : 2 247 logements

Dédensification : non, +5% de logements au sein du quartier

Diversification à la fin du projet : faible : 71% de logements sociaux

Réhabilitation : 556 logements

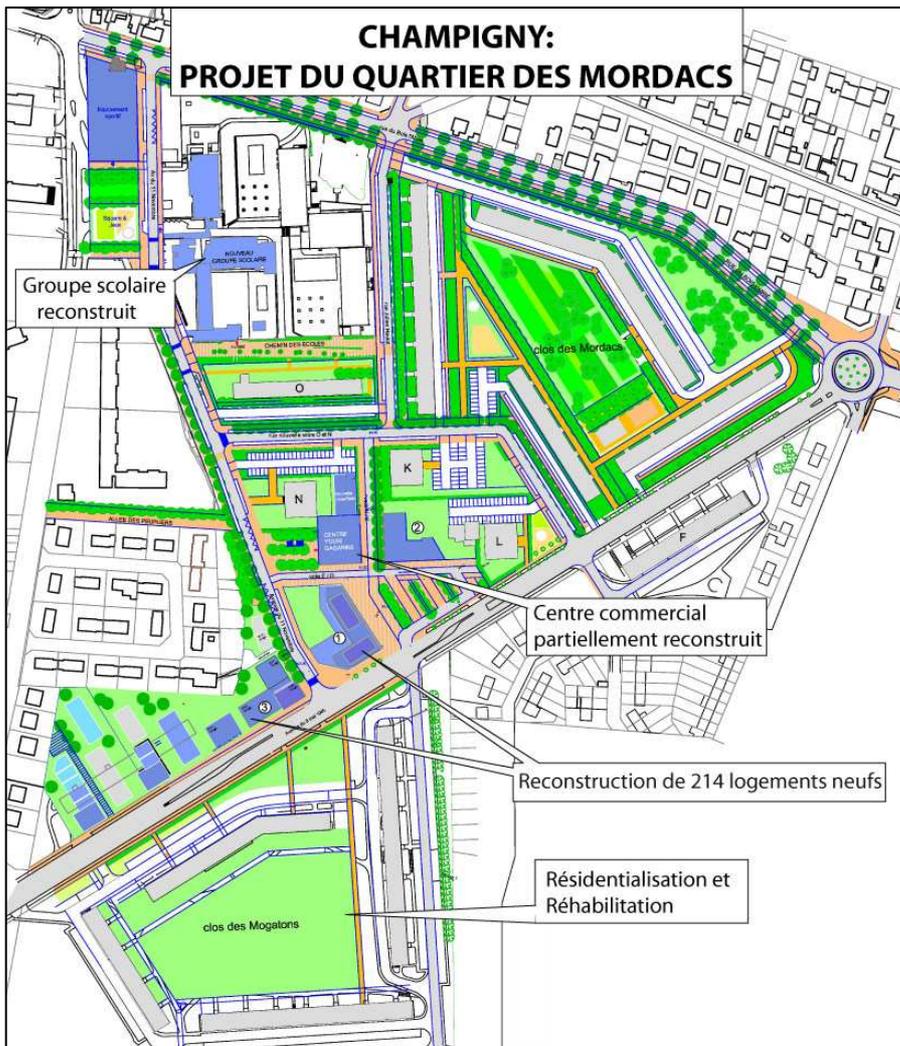
Résidentialisation : 681 logements (+ 350 logements ajoutés dans le cadre d'un avenant en cours de préparation)

Montant global du programme :

73 252 927 euros TTC (dont 34% de la subvention ANRU)

Montant de la démolition :

5 289 587 euros TTC (soit 7,2% du coût total du projet)



Projet en date du dépôt du dossier ANRU (Février 2005)

L'ÉTAT D'AVANCEMENT DU PROJET

Réalisation du programme en cours. Les travaux de l'école et son chemin, le dévoiement de l'avenue du 11 Novembre et les relogements de la tour M sont achevés.

La démolition de la Tour M doit commencer en octobre 2007.

Les concours de construction et de résidentialisations sont lancés, et les travaux vont démarrer en 2007.

Fiche Projet DREUX-VERNOUILLET

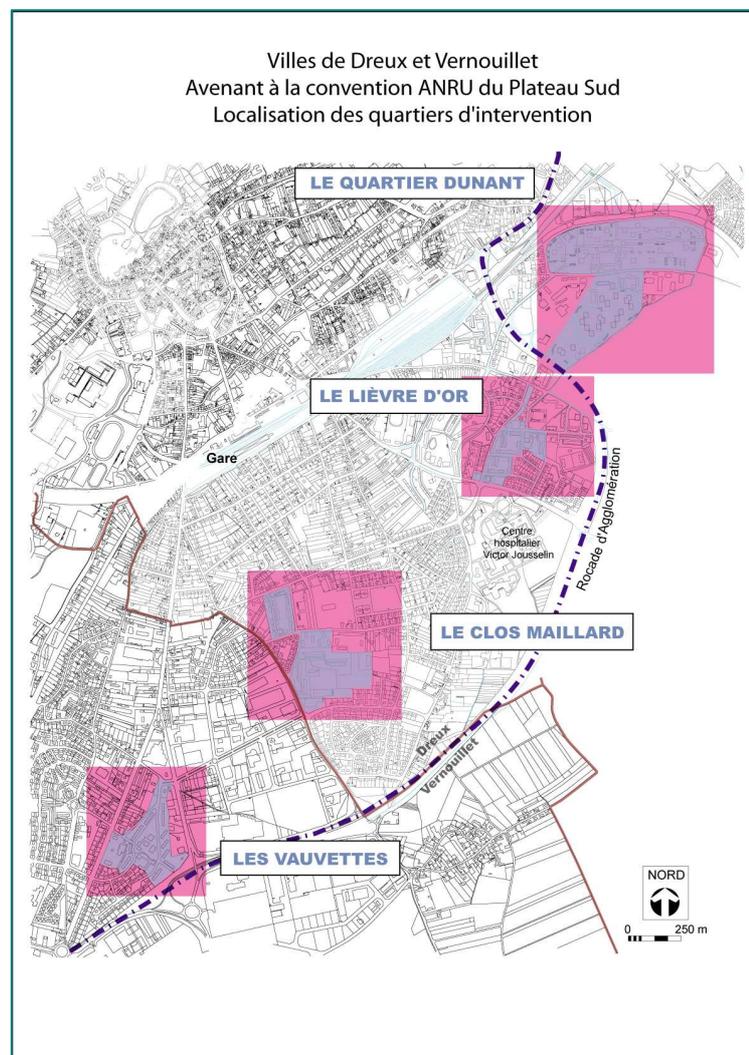
LE CONTEXTE

Les villes de Dreux et de Vernouillet accueillent respectivement 32 500 habitants et 11 700 habitants, soit à elles deux plus de 80% de la population de l'Agglomération du Drouais.

Les villes de Dreux et Vernouillet sont engagées dans une politique de rénovation et de revalorisation de leurs quartiers d'habitat social, notamment dans le cadre de la politique de la ville.

Le projet de renouvellement urbain présenté à l'ANRU se décline sur les quatre quartiers du Plateau Sud, dont trois à Dreux et un à Vernouillet :

- le quartier Dunant (**Oriels**) à Dreux
- le quartier Kennedy (**Lièvre d'Or**) à Dreux
- le quartier des Rochelles (**Clos Maillard**) à Dreux
- le quartier des **Vauvettes** à Vernouillet



LES OBJECTIFS DU PROJET

Partant du constat que le Plateau Sud est aujourd'hui constitué d'un ensemble de quartiers mal reliés entre eux, le projet d'ensemble a pour objectif de :

- **promouvoir un remailage cohérent du quartier**, autour des axes majeurs, cette restructuration devra permettre à terme un retournement d'image du secteur
- **favoriser l'articulation et l'intégration du plateau à l'agglomération**

Le projet de renouvellement urbain poursuit plusieurs objectifs principaux:

- Structurer les quatre quartiers du Plateau Sud autour d'un réseau de voies majeures et par un nouveau maillage interne
- Remettre à niveau les bâtiments qui sont conservés afin d'offrir aux habitants un environnement de qualité
- Assurer une réelle action de renouvellement par un programme de démolitions conséquent permettant une mutation des formes urbaines et des typologies de logement
- Développer une nouvelle offre de logements diversifiée et rééquilibrer le marché de l'habitat
- Repositionner les centres sociaux au sein des quartiers et favoriser l'implication des habitants

Les problématiques diffèrent d'un quartier à l'autre, aussi la nature des interventions est-elle adaptée à chacun des sites.

LE PROGRAMME

Les quartiers avant : 1763 logements (dont 100% de logements sociaux)

Démolitions : 724 logements (soit 41,1% du total de logements)

Reconstructions sur site : 575 logements :

- 80% logements sociaux
- 20% logements privés

Parc total à la fin du projet : 1614 logements

Dédensification : 8% de logements en moins

Diversification à la fin du projet : 93% de logements sociaux et 7% de logements privés

Réhabilitation : 915 logements

Reconstructions hors site : 158 logements

Coût total du programme :

162 555 055 € (la démolition représente près de 13 % du coût total)
(chiffre basé sur le comité d'engagement du 18 janvier 2007)

Montant de la démolition :

21 017 007 € TTC dont 95 % de subvention ANRU

L'ETAT D'AVANCEMENT DU PROJET

En 2001, dans le cadre de la procédure ORU, 240 logements aux Bergeronnettes, 281 logements du Haut Lièvre d'Or, 100 logements aux Oriels et 86 logements à la Tabellionne ont été démolis.

Une convention ANRU a été signée le **17 décembre 2004** sur la base du projet de renouvellement urbain initial.

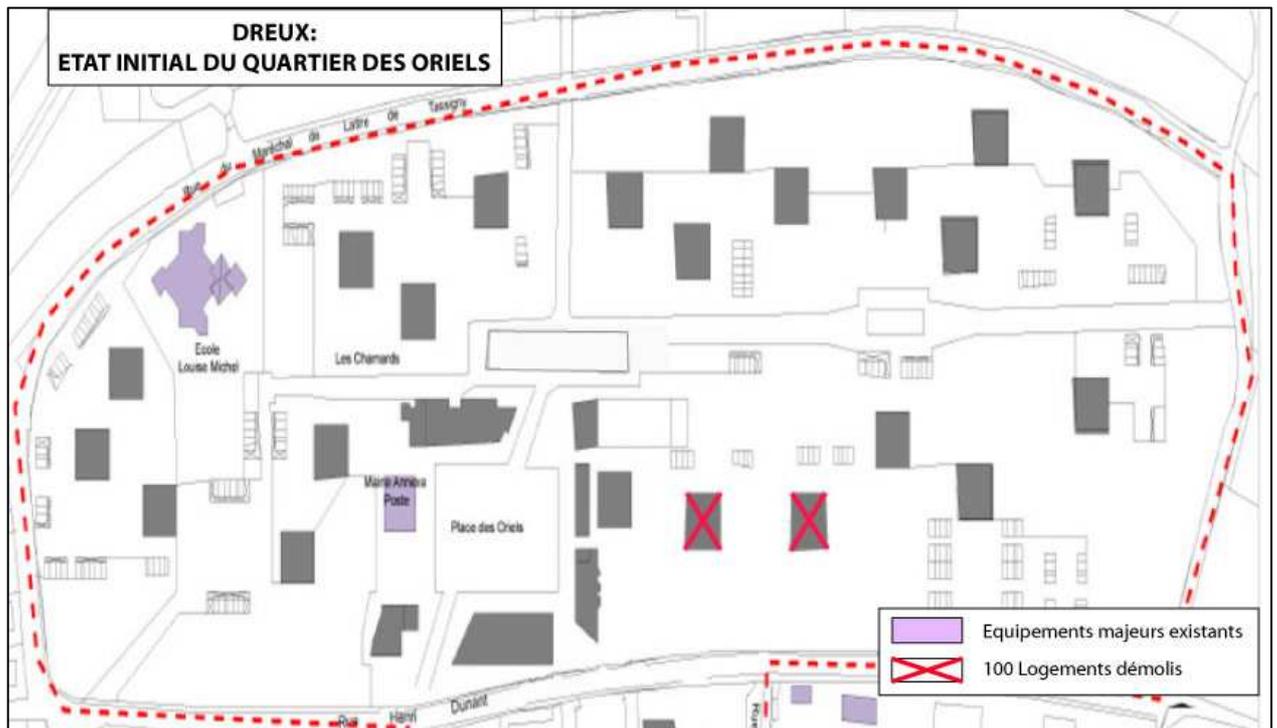
Depuis, différents avenants ont été signés afin d'effectuer des changements de maître d'ouvrage sur la ville de Vernouillet et les quartiers du Lièvre d'Or et du Clos Maillard. Ces avenants ont modifiés le projet initial de la convention ANRU.

LES ORIELS (Quartier Dunant)

LE CONTEXTE

Le site des Oriels a bénéficié au début des années 90 d'un important projet de rénovation des logements et des espaces extérieurs. Deux tours, de chacune 50 logements, ont par ailleurs été démolies en décembre 2003.

Avant le projet de démolition, le quartier Dunant était constitué de 1038 logements sociaux.



LE PROGRAMME

Des dysfonctionnements récurrents (stationnement, circulation, lecture des espaces...) subsistent et nécessitent des interventions complémentaires ponctuelles sur les logements, et sur les aménagements d'espaces extérieurs.

Le quartier : 613 logements
Démolitions : aucune
Reconstructions sur site : aucune
Parc total à la fin du projet : inchangé
Dédensification : non
Diversification à la fin du projet : non

L'étude urbaine a souligné la nécessité d'avoir une intervention plus ambitieuse que celle prévue initialement.

Une voirie de maillage interne au quartier sera ainsi créée. Elle sera complétée, hors financement ANRU, par la réalisation d'une nouvelle voirie de désenclavement.

Quartier du Bas Lièvre d'Or : Projet Urbain



Projet en date de 2006

Les principaux axes du projet urbain sont :

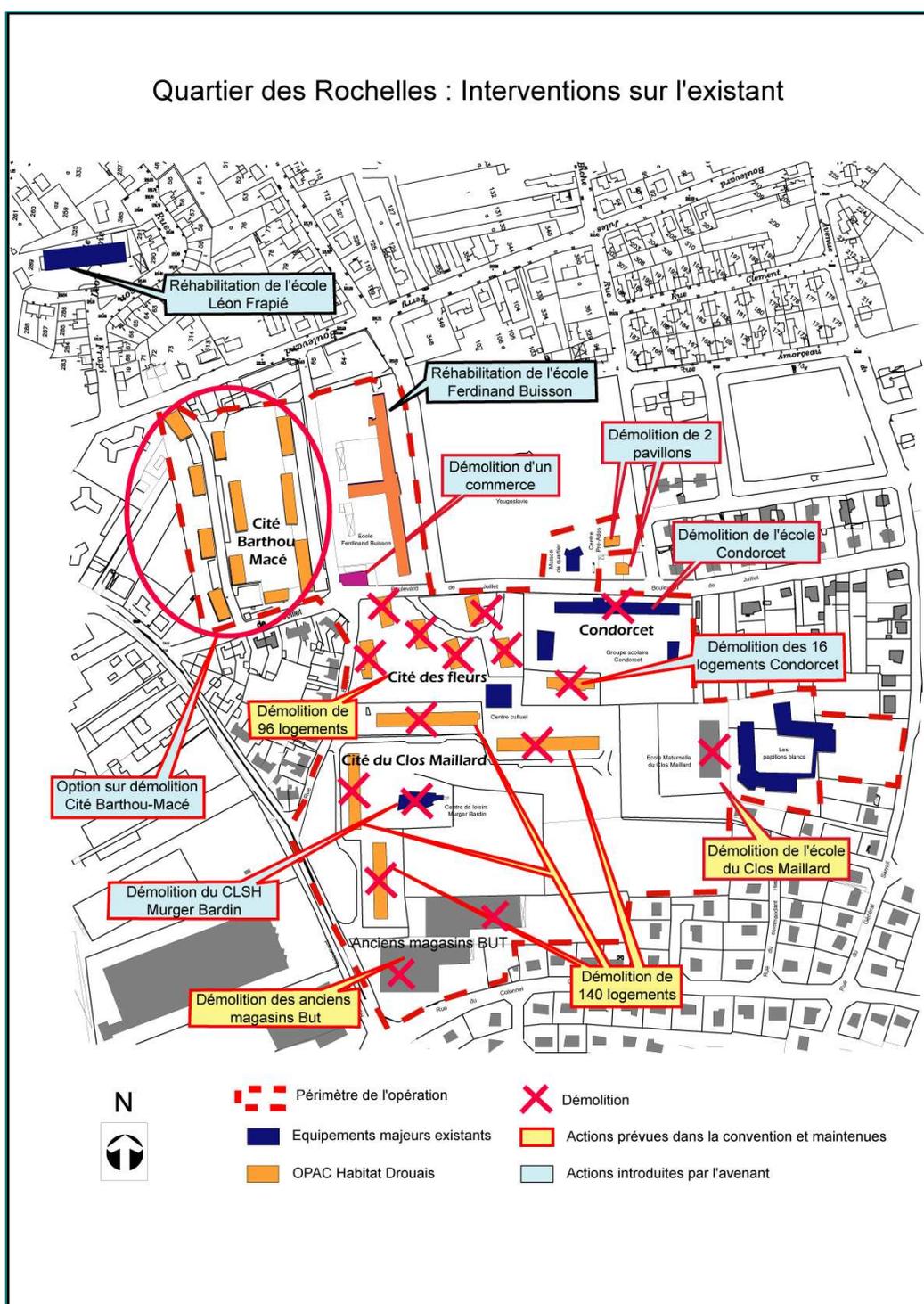
- La création d'une entrée de quartier et de ville à vocation piétonne et commerciale
- La requalification de la rue du Lièvre d'Or pour créer une véritable coulée verte favorisant les parcours piétons et les circulations douces
- La création d'un espace public au cœur du quartier qui présente une centralité et relie l'ensemble des éléments du quartier
- La création d'une Maison des Associations (hors financement ANRU)
- L'affirmation des modes de circulation doux, notamment par la création d'une liaison douce entre la place centrale et le groupe scolaire Jean Zay

LE CLOS MAILLARD (Quartier des rochelles)

LE CONTEXTE

Le projet réaffirme la vocation résidentielle du quartier.

Ce programme, du fait de la démolition du groupe scolaire Condorcet est plus important que celui de la convention ANRU qui prévoyait la construction de 170 logements.



LE PROGRAMME

Le quartier : 447 logements (100% logements sociaux)

Démolitions : 254 logements, hors cité Barthou Macé qui fait l'objet d'un projet d'avenant (soit 56,8% du total de logements)

Reconstruction sur site : 280 logements dont 65% logements sociaux (hors futures reconstructions sur site Barthou Macé)

Parc total à la fin du projet (hors cité Barthou Macé) : 473 logements

Dédensification : non : 6% de logements en plus

Diversification à la fin du projet : 80% de logements sociaux et 20% de logements privés

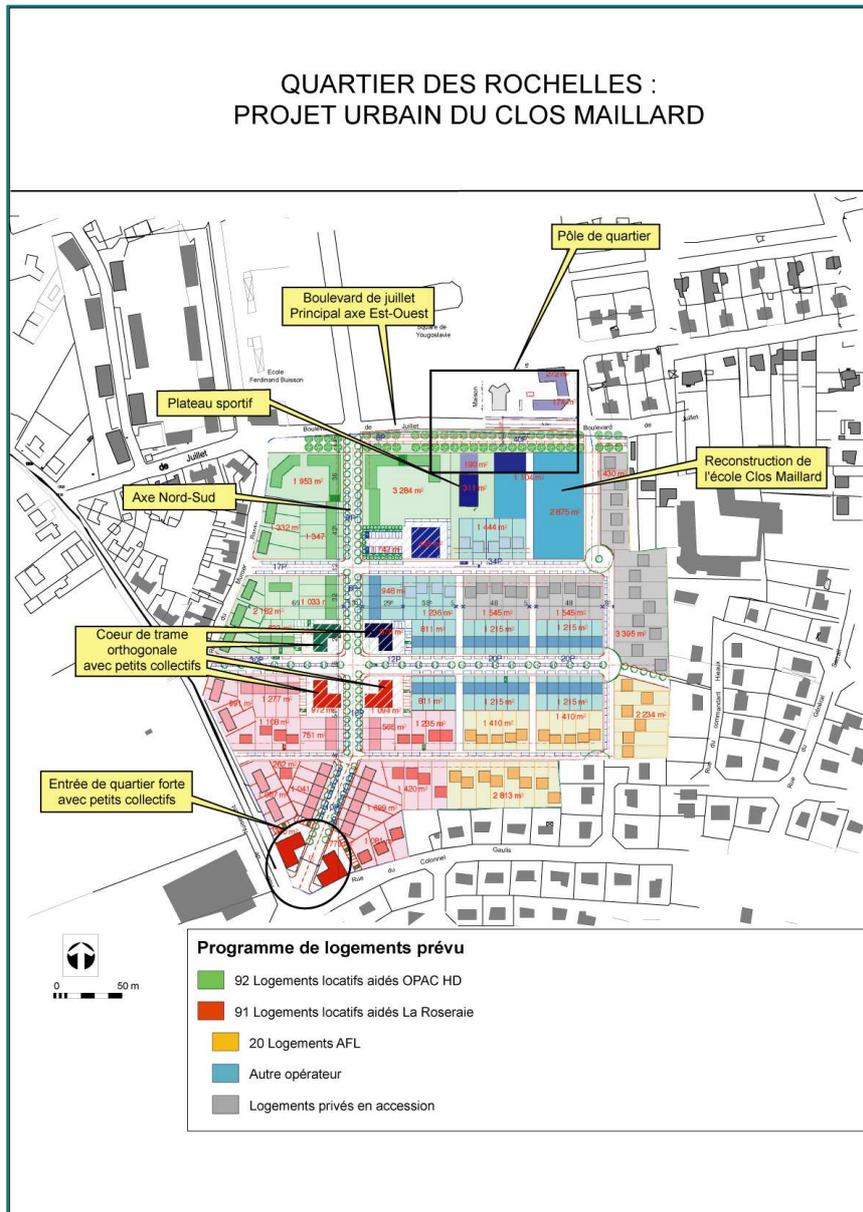
Démolitions d'équipements :

- l'école maternelle
- l'ancien magasin « BUT »

Le projet urbain retenu définit les axes d'aménagement suivants :

- Une trame orthogonale permettant à la fois une diversité des itinéraires de desserte et une lisibilité du quartier
- La nouvelle configuration du quartier permet d'identifier un pôle de quartier sur lequel sont localisées les fonctions essentielles de la vie d'un quartier résidentiel

(maison de quartier, pôle de service, école maternelle, établissement culturel...)



- Afin de mettre en valeur l'entrée sud du quartier et l'itinéraire entre cette entrée et le pôle d'équipements, il est proposé d'y implanter des logements collectifs R+2
- L'accent a été mis sur le développement durable, sur la qualité environnementale et paysagère du projet : les cheminements piétons sont valorisés et encouragés, et des espaces sont réservés aux circulations douces.

Sur la **Cité Barthou Macé**, le principe d'une réhabilitation de 168 logements avait été retenu. Ce projet a finalement été abandonné au profit d'une démolition future qui sera étudiée avec l'ANRU en 2008.

En anticipation de la démolition des 193 (168 + 25) logements du groupe Barthou Macé, la construction supplémentaire de 20 logements locatifs sociaux hors ZUS est programmée.

Projet en date de 2006

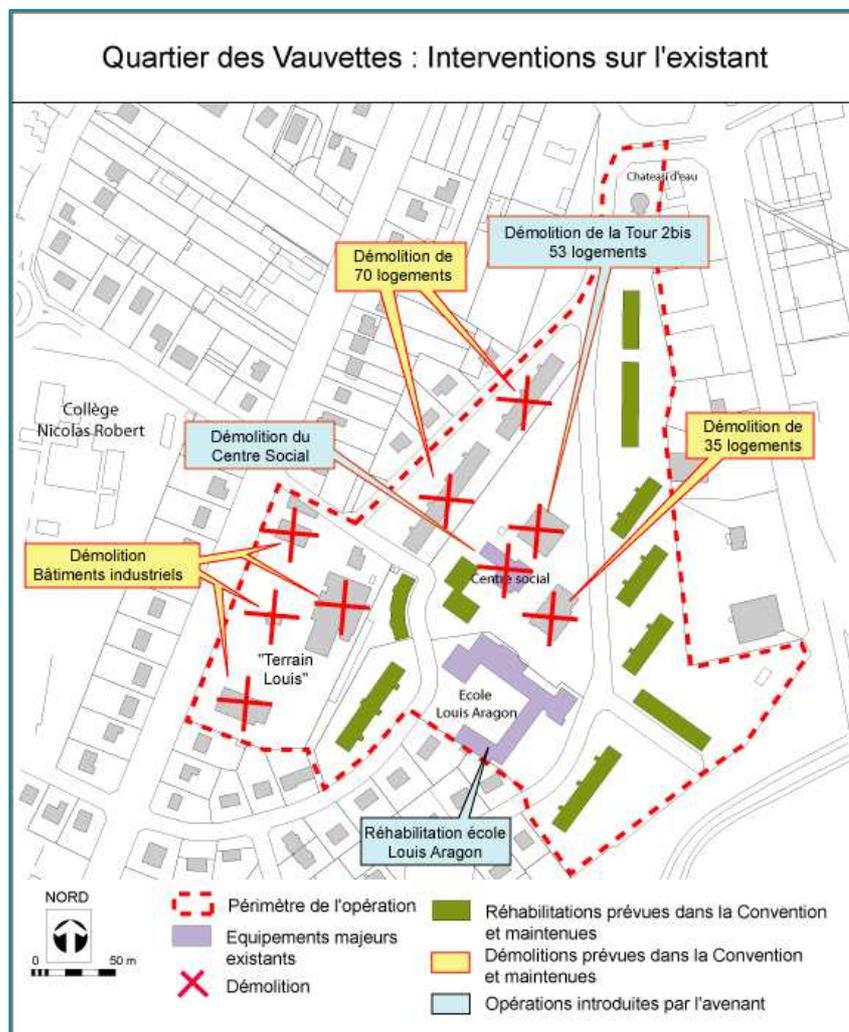
QUARTIER DES VAUVETTES

LE PROGRAMME

Le projet ANRU prévoyait la rénovation de 276 logements, la démolition d'un ensemble de 105 logements et une restructuration en profondeur des espaces extérieurs.

A l'occasion des différents avenants, le projet a évolué et il a été décidé de démolir la tour 2 bis rue Berlioz.

223 logements seront réhabilités ainsi que le groupe scolaire Louis Aragon. La construction d'un nouveau Centre Social est prévue.



Le quartier : 391 logements

Démolitions : 158 logements (soit 40,4% du total de logements)

Reconstructions sur site : 98 logements dont 80% logements sociaux

Parc total à la fin du projet : 331 logements

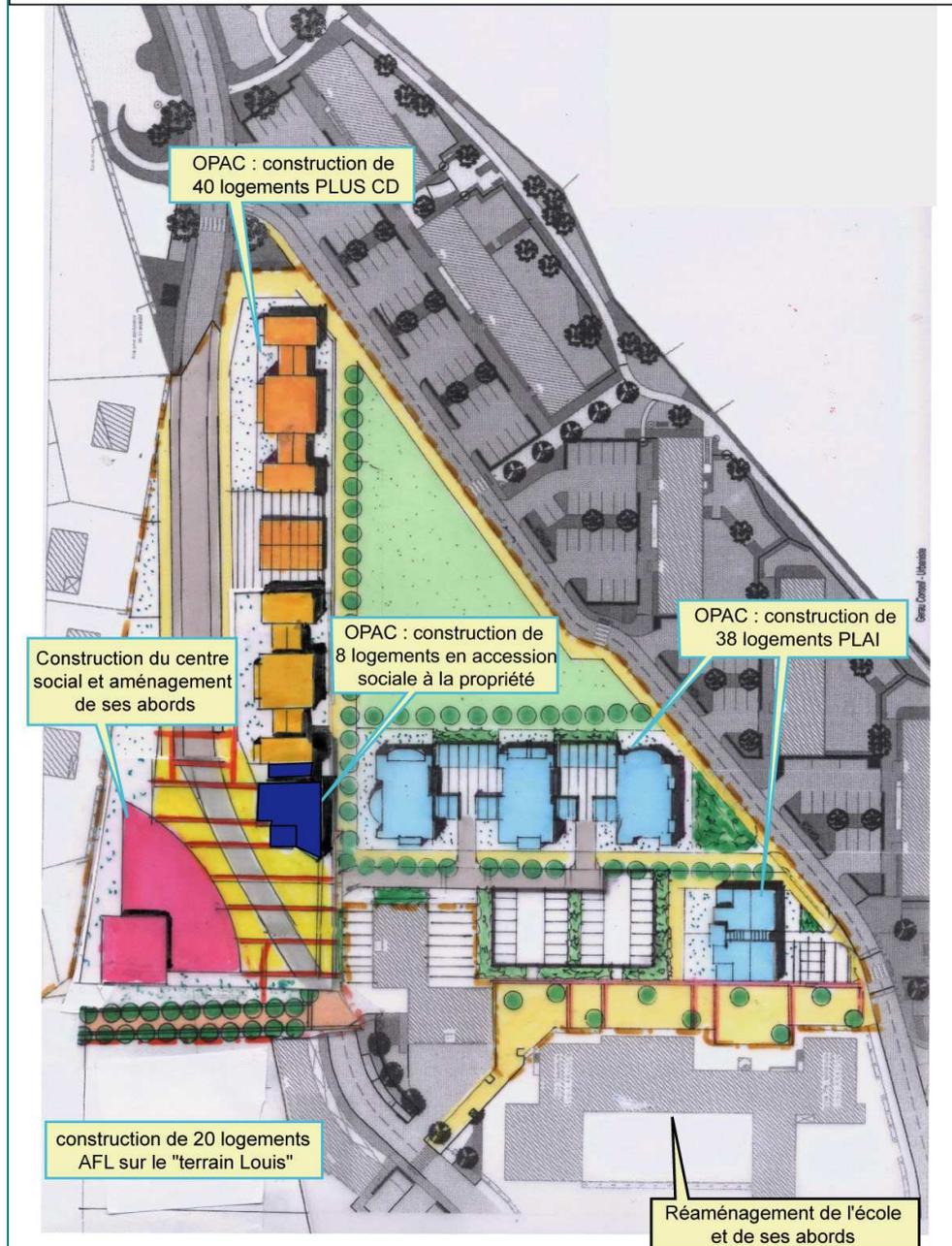
Dédensification : 15% de logements en moins.

Diversification à la fin du projet : Peu

Sur le plan urbain, le nouveau scénario d'aménagement envisage de mettre en valeur la place nord comme pôle de quartier en y localisant le centre social, « bâtiment signal ».

Le réaménagement de l'espace public permettra par ailleurs d'agrandir le parc et de doter l'école d'un parvis.

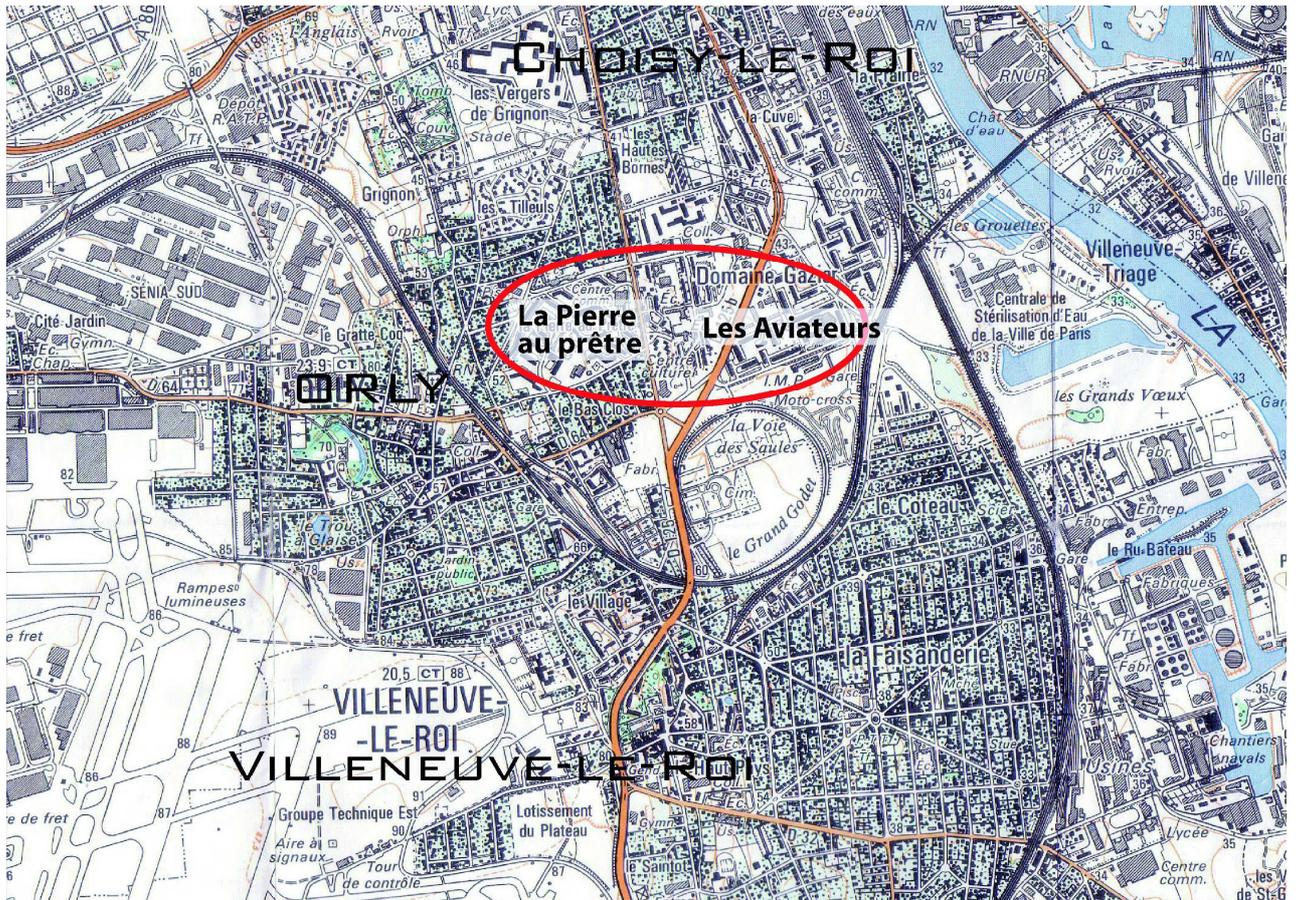
QUARTIER DES VAUVETTES : PROJET URBAIN



Projet en date de 2006

Fiche projet ONLY

LE CONTEXTE



Orly est une ville de 21000 habitants comportant 61% de logements sociaux.

Le **Grand Ensemble** est positionné sur deux communes :

- 4200 logements sur Orly (quartiers Aviateurs, Pierre au Prêtre, Calmette, Navigateurs Orly, LOPOFA Orly, Tilleuls)
- 1200 sur Choisy-le-Roi (quartiers Navigateurs Choisy, LOPOFA Choisy).

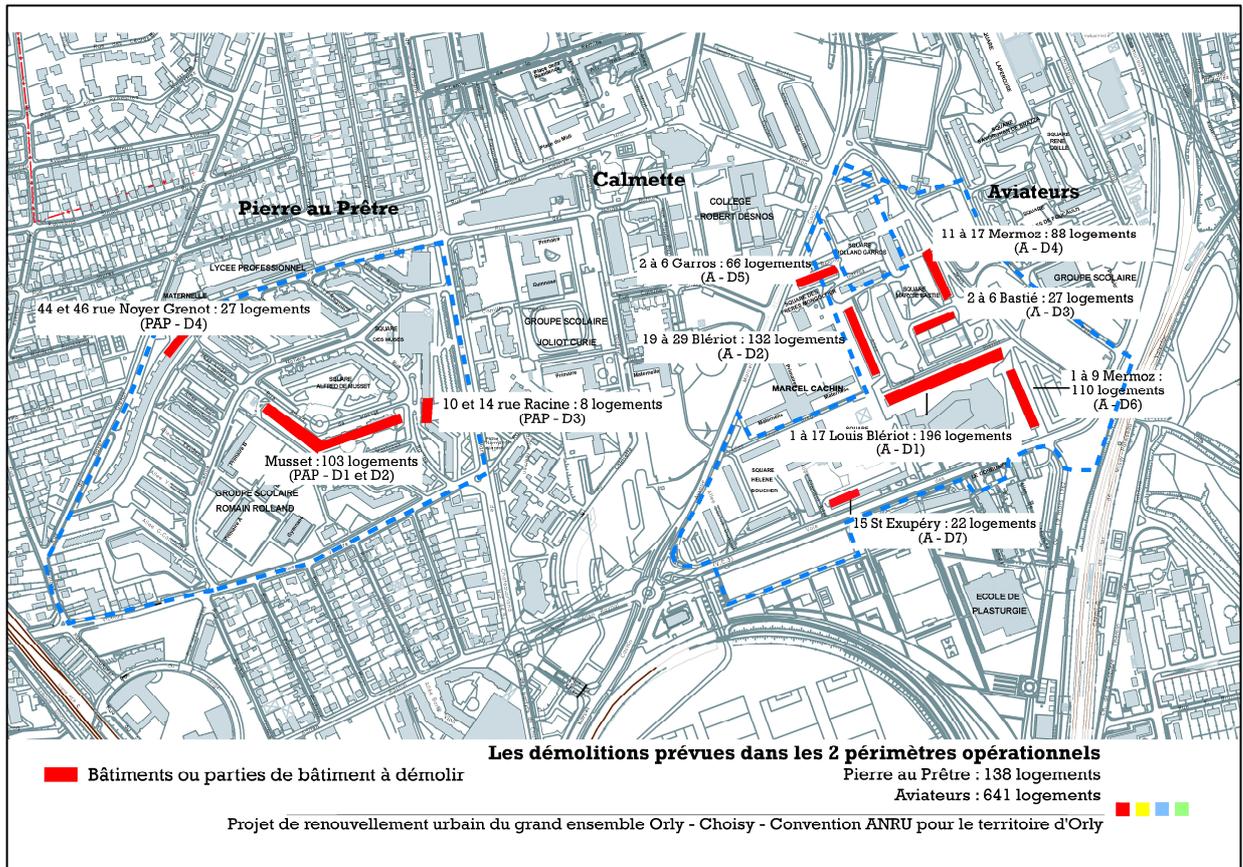
Au sein du Grand Ensemble, deux secteurs ont été retenus au titre du dossier ANRU :

- **Le quartier des Aviateurs** (1 464 logements)
- **Le quartier de la Pierre au Prêtre** (1 038 logements)

Convention signée avec l'ANRU le 22 février 2005.

Avenant soumis à l'ANRU en mai 2007.

LES OBJECTIFS DU PROJET



Un objectif de transformation en profondeur :

- Pour enrayer la dégradation constatée
- Pour modifier l'image du Grand Ensemble et « briser » son uniformité
- Pour retrouver une attractivité

Un objectif de diversification sociale et urbaine :

- Amélioration du fonctionnement urbain et des accessibilités
- Évolution de la forme urbaine
- Diversification des fonctions et des types de populations
- Maintien voir augmentation du parc de logements et du niveau démographique
- Clarification du statut des espaces et simplification de la gestion

Un objectif d'opérationnalité :

- Identification d'opération à court terme
- Transformation du tissu urbain par étape
- Précision des capacités de reconstruction et de démolition, y compris dans un périmètre élargi

Sans amener de population supplémentaire dans le quartier, le programme agira sur le renouvellement de la population et l'introduction d'une mixité.

LE PROGRAMME

Le quartier avant : 2 502 logements dont 62% de logements sociaux

Démolition : 779 logements sociaux (soit 31,1% du total de logements)

Reconstruction sur site : 1370 logements dont

- 738 logements sociaux
- 633 logements privés

Parc total à la fin du projet : 3093 logements

Dédensification : non, + 23% de logements supplémentaires

Diversification à la fin du projet : 52% de logements privés et 48% de logements sociaux

Réhabilitation : 1729 logements

Résidentialisation : 1422 logements

Ce projet se traduit aussi par les actions suivantes :

La réalisation ou modernisation de plusieurs équipements publics

- La reconstruction d'un pôle commercial de proximité aux aviateurs
- La création de plusieurs voiries nouvelles qui forment l'armature du projet urbain
- La requalification de voies existantes
- L'aménagement d'espaces publics urbains importants

Coût total du programme :

145 millions d'euros TTC (la démolition représente près de 13 % du coût total)

Montant de la démolition :

18 530 119 euros TTC (dont 84% subventionnés par l'ANRU)

N.B : il s'agit des montants inscrits dans la convention.

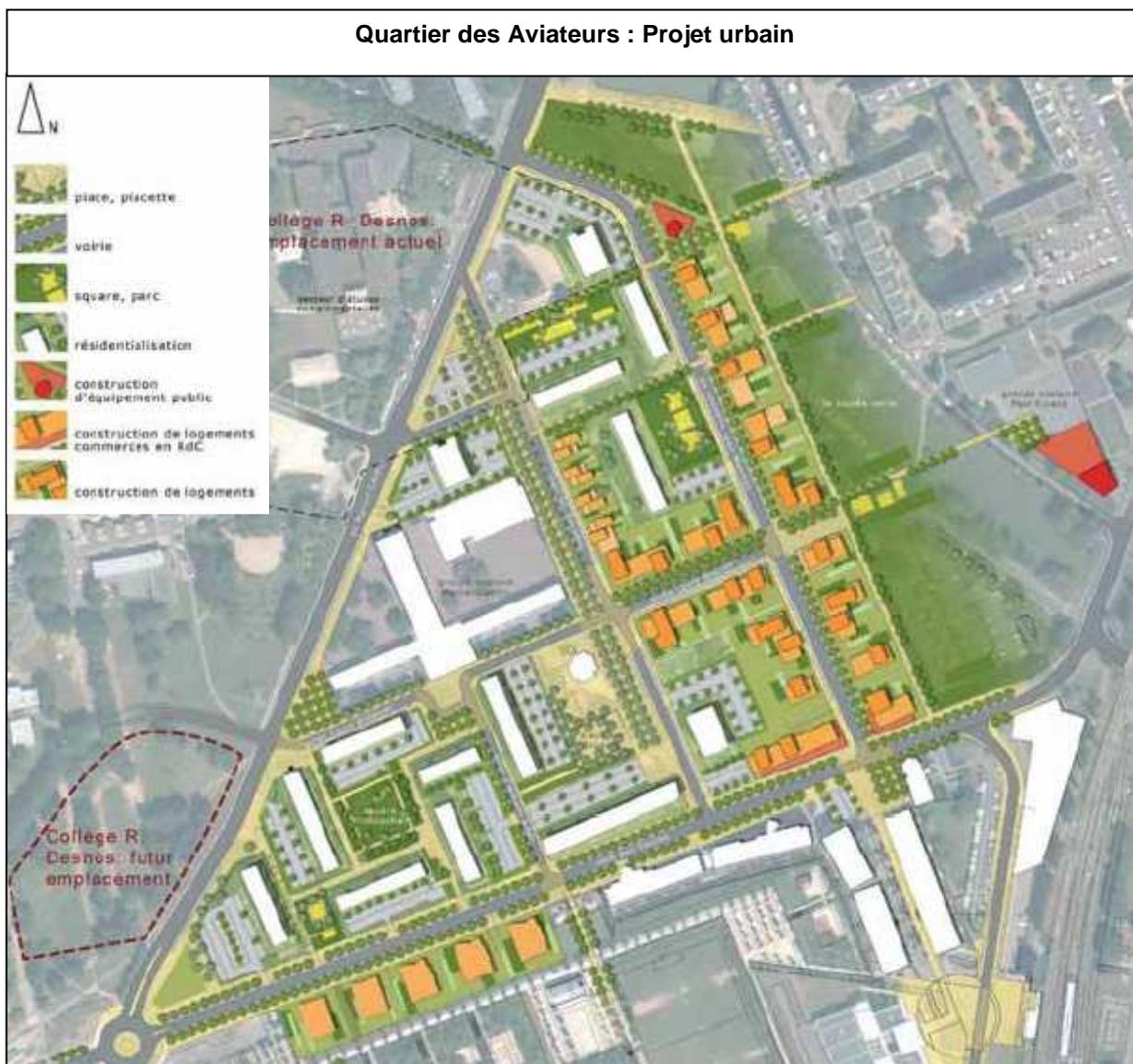
L'ETAT D'AVANCEMENT DU PROJET

Dans la Convention, il était prévu que l'ensemble du programme soit réalisé entre 2004 et 2008. L'avenant proposé à l'ANRU en mai 2007 prévoit un déroulement du programme jusqu'à 2010.

Concernant les démolitions : elles seront achevées fin 2007 pour le quartier de la Pierre au Prêtre et fin 2008 pour celui des Aviateurs. Lors de la commission de relogement du 16 mars 2007, 77% des ménages concernés par les démolitions avaient été relogés.

Les autres volets du programme de rénovation urbaine (résidentialisation, réhabilitation, constructions, et aménagements) ont tous démarré et s'achèveront au plus tard en 2010.

LE PROJET DANS LE QUARTIER DES AVIATEURS



Le quartier des aviateurs comporte 1464 logements (soit 1/4 des logements du Grand Ensemble).

Le projet de requalification des aviateurs se décline en quatre points principaux :

- Un maillage plus favorable (ouvrir et mieux desservir le quartier)
- La création de nouvelles unités résidentielles (formes d'habitat plus attractives)
- Des pôles de vie confortés et revitalisés (casser l'image négative et homogène du quartier)
- Le tracé modifié de la coulée verte (revaloriser les espaces paysagers)

Une profonde restructuration du patrimoine bâti a été adoptée :

- 641 logements démolis
- 326 logements reconstruits
- 581 logements résidentialisés
- 823 logements réhabilités

Fiche Projet TRELAZE

LE CONTEXTE

Trélazé est une ville de 11 000 habitants, et qui est constituée à plus de 50% de logements sociaux (soit 1580 logements).

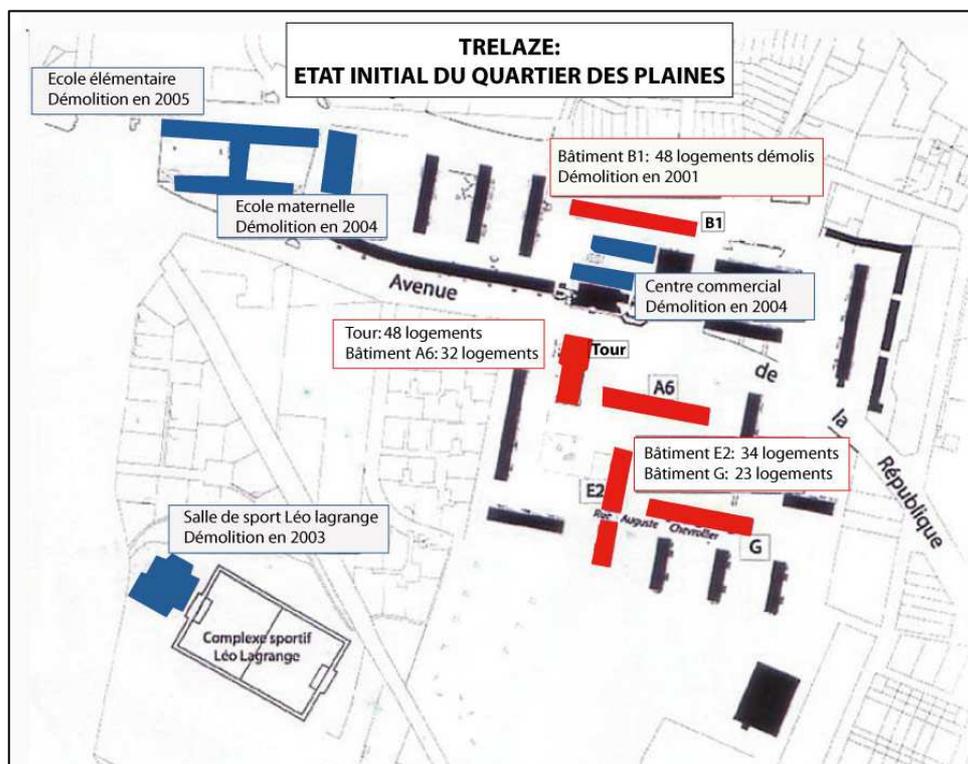
Le quartier « Les plaines, petit bois » comporte 4 035 habitants (soit 37% de l'ensemble de la population de la Ville) pour 542 logements (dont 100% de logements sociaux).



PLAN DE SITUATION

LES OBJECTIFS DU PROJET

- Désenclavement du quartier (Ouverture et intégration urbaine)
- Diversification de l'habitat (mixité résidentielle)
- Mixité sociale
- Urbanisation de terrains enclavés
- Renouvellement des équipements publics et privés



LE PROGRAMME

Le quartier avant : 542 logements (100% de logements sociaux)

Démolition : 185 logements (soit 34,1% du total de logements)

Reconstruction sur site : 230 logements dont

- 42% logements sociaux
- 58 % logements privés

Parc total à la fin du projet : 587 logements

Dédensification : non, 8% de logements supplémentaires

Diversification à la fin du projet : 23% de logements non sociaux

Réhabilitation : 339 logements

Résidentialisation : 178 logements

La disparition de plusieurs bâtiments permet d'ouvrir la voie nouvelle jusqu'au cœur du secteur tout en facilitant la restructuration de l'espace urbain.

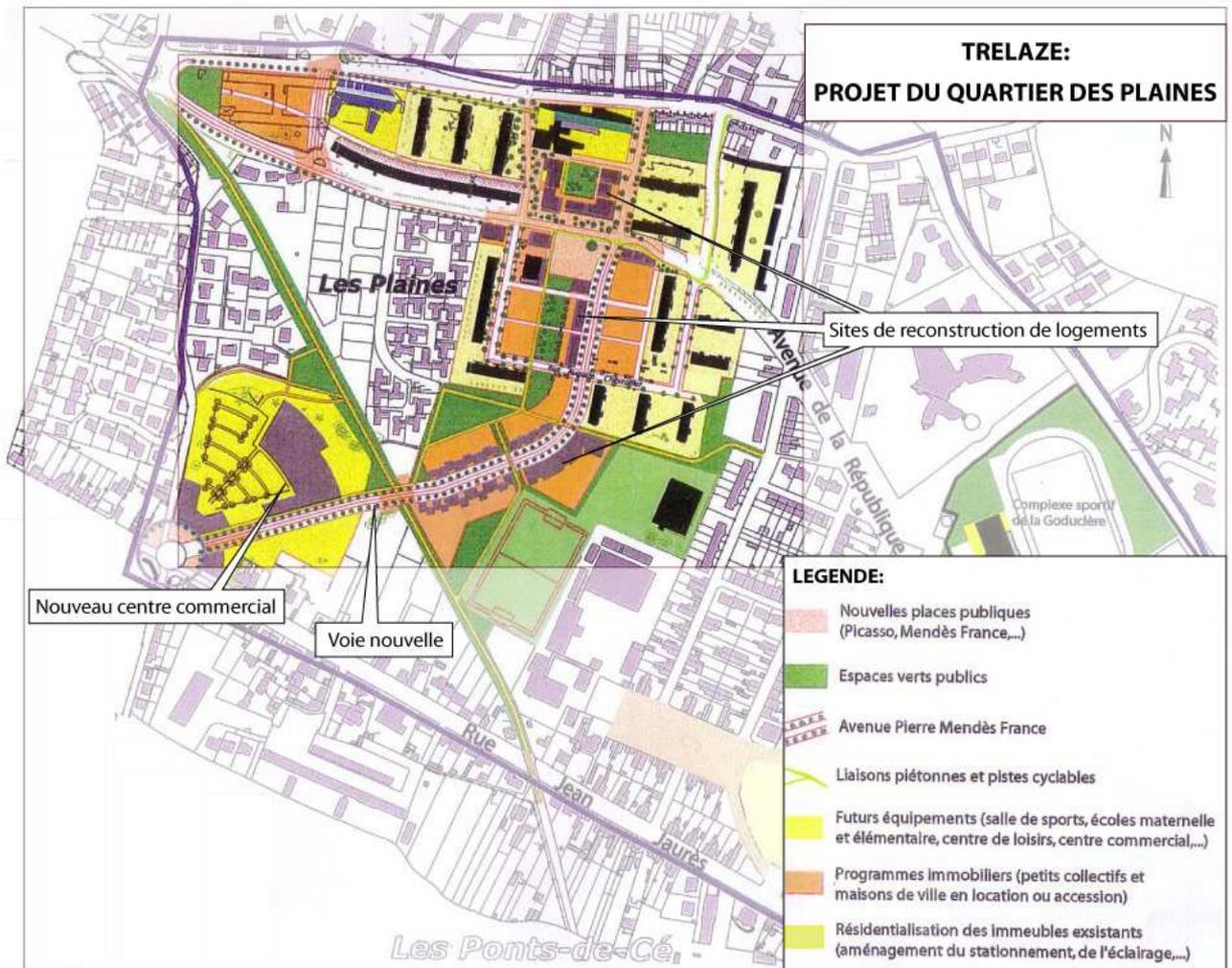
Ces démolitions vont également contribuer à la réalisation d'un programme diversifié d'habitat.

Coût total du programme :
37 740 000 euros (la démolition représente 2% du coût total).

Montant de la démolition :
753 000 euros HT (+ acquisition de la tour : 230 000 euros)

Principaux axes du programme :

- **Désenclavement du quartier des Plaines** par l'ouverture d'une voie nouvelle Nord/Sud
- **Démolition de logements sociaux**, sur 3 ans avec mise en place d'une politique de relogement
- **Résidentialisation et réhabilitation du parc conservé**
- **Reconstitution de logements diversifiés** (locatifs privés, en accession, petits collectifs, maisons de ville...) autour d'une voie nouvelle
- **Requalification globale** des espaces publics existants (comme le réaménagement de la voie ferrée en cheminement piétonnier et cyclable, ...) et création de nouveaux espaces collectifs
- Repositionnement de Trélazé dans une **dynamique de développement urbain et économique** avec la reconversion des friches ardoisières
- **Renforcement de la gestion des espaces de proximité** avec :
 - o la mise en place d'un programme global d'amélioration de l'environnement proche des immeubles
 - o la reconstruction d'espaces collectifs au service des habitants
- **Amélioration des services aux habitants** avec notamment :
 - o de nouveaux équipements scolaires
 - o la construction d'un pôle Petite Enfance à proximité de l'école maternelle
 - o la création d'un nouveau centre commercial à partir de la rue Jean Jaurès



Projet en date de 2006

L'ETAT D'AVANCEMENT DU PROJET

Un projet urbain a été élaboré en 1999 et validé en 2000. Un bâtiment HLM de 41 logements a été démoli (2000), ce qui a permis de construire un établissement scolaire dans le cadre du projet de rénovation urbaine.

Les démolitions qui étaient au départ modestes se sont vues amplifiées avec les nouvelles subventions de l'ANRU. La tour Picasso et des équipements (centre commercial et centre social) ont pu être démolis dès 2003.

Le reste des bâtiments a été démoli entre 2003 et le dernier trimestre 2006.

La convention de l'ANRU a été signée le 23 Octobre 2004.

TROISIEME PARTIE

CONTEXTES LOCAUX ET FACTEURS EXPLICATIFS DES DEMOLITIONS

RESUME DE CETTE PARTIE

Comparaisons entre sites : la nécessité de situer la démolition dans les enjeux locaux

- le caractère tendu ou détendu des marchés locaux de l'habitat conditionne pour une part l'ampleur des démolitions envisageables.
- L'état de la réflexion et des positions politiques des élus envers la démolition déterminent sa justification et son calibrage
- Les différences d'ambition pour les quartiers vont de la disparition totale à la démolition ponctuelle.
- L'antériorité d'un projet urbain favorise la justification de la démolition et sa recevabilité sociale
- La qualité du partenariat ville – bailleurs est décisive pour l'engagement et la bonne conduite des démolitions

Principaux facteurs explicatifs des stratégies de démolitions : les acteurs au centre du processus

- le rôle majeur des élus
- l'attitude décisive des bailleurs
- l'ANRU, accélérateur, amplificateur, « déblocageur » des projets de démolitions

1) COMPARAISON ENTRE SITES : LA NECESSITE DE SITUER LA DEMOLITION DANS LES ENJEUX LOCAUX

La comparaison entre les sites d'étude fait apparaître des situations de départ différentes qui expliqueront la diversité des effets produits par la démolition.

- **Le caractère tendu ou détendu des marchés locaux de l'habitat**, l'existence ou non de logements vacants, déterminent pour une part l'ampleur de la démolition envisagée, puis facilitent ou complexifient sa mise en œuvre en matière de relogements. Les programmes de logements neufs étant souvent décalés dans le temps par rapport aux besoins de relogements, ces derniers s'en trouvent ralentis et menés dans le parc existant.

A Champigny-sur-Marne, la tension du marché a conduit à limiter fortement le nombre de logements démolis, par souci de réalisme social entre autres. Les relogements de la tour M (64 logements) ont pris 2 ans.

A Dreux, par contre, l'existence d'une vacance abondante sur l'agglomération a permis d'envisager un vaste programme.

Pour les Hauts de Garonne, des démolitions massives ont été décidées dans un marché d'agglomération tendu ; il en résulte notamment une part importante de relogements dans le neuf sur site, et un renforcement de la tension à l'échelle de l'agglomération.

- **L'état de la réflexion et des positions politiques des élus envers la démolition** déterminent la manière dont celle-ci est justifiée, présentée, calibrée dans le projet dans le projet d'ensemble.

A Orly cette réflexion a fait que la démolition est apparue comme « un dernier recours » après avoir essayé d'autres modes d'interventions.

A Dreux, l'intervention « douce » (réhabilitations + réaménagement des espaces extérieurs) menée jusque là, notamment sur le quartier des Oriels a laissé la part belle, du fait des résultats jugés insuffisants, à des scénarios plus tranchés, allant jusqu'à envisager la disparition complète de 2 cités .

A Champigny, l'hostilité politique au principe de la démolition a rejeté les scénarios de démolition massive des Clos, et a privilégié une intervention ponctuelle stratégique pour le quartier (cœur de quartier autour du centre commercial).

A Cenon, la démolition a été anticipée de plusieurs années par la Ville (réserves foncières, communication), dans une période où le bailleur n'y était pas favorable

- **Les différences d'ambition voulues pour les quartiers**, produiront des effets contrastés. L'importance des transformations physiques et de changements d'image seront manifestes lorsque les démolitions toucheront 30, 40% voire 100% du patrimoine initial (Cas de certains quartiers de Bordeaux, Dreux). Tandis qu'à Champigny, les démolitions touchent 8% du parc, mais leur localisation en entrée de quartier, rend possible une dynamique plus vaste de changement d'image.

- **L'antériorité d'un projet urbain** étudié depuis plusieurs années, et mûri localement facilite la justification de la démolition, le temps de la communication et donc de la recevabilité sociale ;

Comme c'est le cas sur plusieurs sites des Hauts de Garonne

A Orly et Champigny, le projet urbain est plus récent et lié au dossier ANRU ; il n'en a pas moins joué un rôle essentiel.

- **La qualité du partenariat Ville-bailleurs est décisive pour l'engagement et la bonne conduite des démolitions :**

Dans le cas de Dreux, la mobilisation de l'OPAC municipal a été facilitée par le fait que le Maire de Dreux en est le président ; à l'inverse, dans la même agglomération, à Vernouillet, l'opération a été longtemps « en bas régime » compte tenu des rapports médiocres entre la Ville et le propriétaire, l'OPAC départemental, dont il a fallu faire racheter le parc par l'OPAC municipal de Dreux.

Sur les Hauts de Garonne, à Cenon, l'amélioration des rapports entre la Ville et le bailleur (enrichi par l'expérience acquise sur Bassens) a singulièrement facilité le « déblocage » et le bon déroulement de l'opération ; il en est de même à Lormont (Carriet), où le bailleur a fait « cavalier seul » au début du projet

DIFFERENCES DE CONTEXTES LOCAUX

	Orly	Hauts de Garonne	Dreux-Vernouillet	Champigny	Trélazé
Contexte initial :					
Situation de marché (tendu/détendu)	Tendu	Tendu	Détendu	Tendu	Détendu
Partenariat préexistant Ville/bailleur (oui/non)	Oui	Bassens : oui	?	Non	Oui
Attitude politique face à la démolition (favorable/défavorable)	Favorable	Lormont : défavorable	Favorable	Défavorable	Favorable
Intention de démolir préexistante à l'ANRU (oui/non)	Oui	Génicart, Cenon : non Bassens, Carriet : oui		Non	Oui

AMPLEUR DES PROJETS ET ETATS D'AVANCEMENT.

	Orly		Bordeaux – Hauts de Garonne				Dreux-Vernouillet				Champigny	Trélazé
	Aviateurs	Pierre-au-Prêtre	Cenon	Lormont Carriet	Lormont Génicart	Bassens	Les Oriels	Lièvre d'Or	Clos Maillard	Vauvettes	Les Mordacs	Les Plaines
Projet :												
Nb logements sociaux du quartier	1464	1038	2029	1100	3207	200	613	312	254	391	1584	542
Ampleur démolition *	641 <i>44%</i>	138 <i>13%</i>	531 <i>26%</i>	330 <i>10%</i>	997 <i>31%</i>	200 <i>100%</i>	0	312 <i>100%</i>	254 <i>100%</i>	158 <i>40%</i>	104 <i>7%</i>	185 <i>34%</i>
Ampleur résidentialisation *	581 <i>40%</i>	912 <i>88%</i>	?	?	1884 <i>59%</i>	0	613 <i>100%</i>	0	0	0	681 <i>43%</i>	178 <i>33%</i>
Ampleur réhabilitation *	823 <i>56%</i>	891 <i>86%</i>	?	?	1898 <i>59%</i>	0	75 <i>12%</i>	0	0	223 <i>57%</i>	556 <i>35%</i>	339 <i>63%</i>
Ampleur Reconstructions *	326 <i>22%</i>	80 <i>8%</i>	539 <i>27%</i>	333 <i>10%</i>	1232 <i>38%</i>	163 <i>81%</i>	0	197 <i>63%</i>	280 <i>110%</i>	98 <i>25%</i>	214 <i>13%</i>	230 <i>42%</i>
Etat d'avancement des démolitions **	51%	0%	0%	60%	5%	100%	-	0%	90%	40%	0%	100%

* En nombre de logements et en pourcentage du nombre total de logements du quartier

** Au 2^{ème} semestre 2007, en pourcentage du total de démolitions prévu.

2) PRINCIPAUX FACTEURS EXPLICATIFS DES STRATEGIES DE DEMOLITIONS : LES ACTEURS AU CENTRE DU PROCESSUS

L'étude met en évidence trois facteurs déterminants des démolitions, et par conséquent de leurs effets :

▪ Les élus jouent un rôle majeur à plusieurs titres

- Dans l'initiative du projet en amont et son portage dans la durée
- Dans la mobilisation du partenariat autour d'eux
- Dans la communication à mener sur la durée auprès des habitants

Les sites étudiés soulignent à quel point les aspects liés à la personnalité, à l'expression du volontarisme sont importants dans le sens donné aux initiatives urbaines en général, aux démolitions en particulier.

A Orly le maire porte le discours sur la réhabilitation du grand ensemble depuis de nombreuses années

A Dreux, la personnalité du maire a joué aussi, notamment dans l'expression du volontarisme de programmes ambitieux (disparition des quartiers du Clos Maillard et du Lièvre d'Or), et dans les négociations avec l'ANRU

A Trélazé et à Cenon, le maire s'investit personnellement depuis de nombreuses années, en particulier lorsqu'il a fallu recevoir une à une les familles (des copropriétés à démolir à Trélazé, des immeubles HLM à Cenon).

▪ L'attitude des bailleurs est décisive également, même si c'est à un degré moindre que celle des élus

- Dans le moment de la décision de démolition, et l'appréciation de son opportunité : si l'ANRU a représenté pour eux une opportunité formidable de renouveler leur patrimoine en compensant la perte d'exploitation, ils ont su, pour certains d'entre eux, élargir leur réflexion à celle du territoire et soit entraîner l'adhésion des élus, soit les suivre dans leurs initiatives.
- Dans leur capacité à engager des projets : la mobilisation financière, technique, organisation interne. : C'est le cas naturellement des organismes puissants et bien outillés, tels Aquitanis et Domofrance sur les Hauts de Garonne, ou l'OPAC 75 et l'OPAC 94 pour les sites d'Ile de France, mais également, il convient de bien le souligner, d'organismes plus modestes, comme à Trélazé, voire en situation financière difficile comme à Dreux.

▪ L'ANRU se révèle tour à tour, suivant les sites,

- un accélérateur de projets préexistants
- ou un amplificateur de ces projets, « *Sans l'ANRU, on n'aurait pas pu mettre en œuvre un tel programme* » Maire d'Orly. A Lormont l'intervention de l'ANRU a conduit à augmenter considérablement l'ambition du projet et le nombre de démolitions (de 72 à l'origine à 997 aujourd'hui)
- un « déblocueur » de situations,
- plus rarement un facteur de ralentissement de projets de démolitions déjà décidés (comme à Bassens) ou fortement souhaités par les élus (comme la cité Barthou-Macé à Dreux)

QUATRIEME PARTIE

APPRECIER LES EFFETS DES DEMOLITIONS

RESUME DE CETTE PARTIE

1. **Les effets physiques et urbains sont globalement satisfaisants, bien que l'on dispose de peu de recul dans ce domaine**
2. **Des effets non souhaités à l'origine sur le peuplement et la mixité sociale**
3. **Un effet positif sur l'amélioration des conditions d'habitat**
4. **Un effet d'entraînement sur la mécanique opérationnelle des projets**
5. **des effets qui évoluent dans la durée et qui varient dans l'espace.**

1) LES EFFETS PHYSIQUES ET URBAINS SONT GLOBALEMENT SATISFAISANTS

Au stade d'avancement actuel des projets, les effets, dans ce domaine, ne peuvent être évalués, majoritairement, que sur plans, seules les opérations de Bassens et de Trélazé étant achevées ou en voie d'achèvement.

La visibilité des transformations physiques, un changement d'image tangible

- des projets d'ouverture, et de désenclavement des quartiers : créations de voies, apports de transports en commun, liaisons aux autres quartiers, intégration à la ville
- un renouvellement des formes urbaines et typologies bâties, à travers les démolitions de logements, mais aussi d'équipements publics, de centres commerciaux.

Redistribution foncière et remailage, au cœur de la refondation urbaine.

La démolition, directement associée à des changements en profondeur de structure urbaine – le foncier et les voiries - prend un sens d'autant plus fort que l'organisation du territoire est remaniée en profondeur.

- A Trélazé, la démolition permet la création d'une nouvelle voie qui améliore la desserte interne du quartier (passage également d'une ligne de bus) et les liaisons avec les quartiers voisins.
- A Bassens, greffe réussie du nouveau quartier sur le centre bourg, à la place d'une cité monolithique et dégradée qui lui tournait le dos.

Cependant, les transformations sont conditionnées par la « taille critique » des démolitions.

- des opérations « tabula rasa » de démolition complète, qui, outre le changement d'image radical, rendent possible, comme à Dreux, une recomposition urbaine totale
- aux démolitions ponctuelles aux effets peu perceptibles (ainsi, à Champigny, certains acteurs estiment que le programme de démolitions est insuffisant pour atteindre la rupture recherchée)
- en passant par des démolitions de « morceaux de cités », dont certains pensent qu'elles devraient, comme à Dreux, être démolies en totalité (ainsi la cité Carriet à Lormont)

Les effets de la démolition sont relatifs : une action forte parmi d'autres, même parfois moins forte que d'autres.

A Bordeaux, la dynamique d'agglomération, la pénurie de foncier en rive gauche, le passage du tramway, sont des facteurs déterminants à caractère supra-local, qui ont engendré des effets globaux sur les territoires et dont les démolitions ne sont qu'une des composantes.

A Orly, quartier de la Pierre au Prêtre, les réhabilitations et les résidentialisations qui ont précédé les démolitions ont déjà produit un impact très positif auprès de la population et transformé l'image du quartier en donnant l'impression d'intégrer ce dernier à la ville, d'en faire un quartier banalisé, comme les autres.

A Dreux, le quartier de la Croix Tiénac, réhabilité et résidentialisé sans démolitions, préalablement aux décisions de démolition complète d'autres quartiers, constitue une forte référence positive pour les acteurs locaux

Des effets symboliques non négligeables, au cœur de quartiers très stigmatisés

- La démolition prend une dimension symbolique autonome, lorsqu'elle marque, ou semble marquer un coup d'arrêt à un cycle de dégradation devenu difficile à vivre pour un quartier. Même en dehors de l'existence d'un quelconque projet d'ensemble, certains immeubles sont devenus au fil du temps à ce point stigmatisés, et vecteurs d'un mal vivre collectif que leur disparition est avancée par les élus, et perçue par les habitants, comme un soulagement. Cela ne signifie pas que cette démolition suffise, mais elle marque un 1^{er} pas, un 1^{er} temps qui semble nécessaire pour franchir une autre étape.

A Orly, la population était dans l'attente de la démolition du Grand Blériot, tellement cet immeuble était synonyme d'insécurité et de dégradation de l'ensemble du quartier (trafics, squatts, agressions).

A Trélazé, la disparition de la tour a joué le même rôle de coup d'arrêt donné à une dégradation et de point départ vers autre chose.

2) DES EFFETS NON SOUHAITES A L'ORIGINE SUR LE PEUPEMENT ET LA MIXITE SOCIALE

Un accroissement des tensions sur les marchés tendus, dans l'attente des constructions neuves.

Les sites d'études, comme la plupart des sites de projet ANRU, pâtissent du décalage de planning entre les relogements et les démolitions d'un côté, les livraisons de logements neufs de l'autre. Les relogements doivent s'effectuer dans l'existant, puisant dans les réservoirs de la vacance et de la rotation (ce dernier étant souvent faible) et confisquant ainsi l'offre au détriment des demandeurs de logements hors PRU.

Ce phénomène, très sensible dans l'agglomération bordelaise où le marché est très tendu, se présente aujourd'hui pour les sites de Dreux, qui, dans un marché pourtant détendu à l'origine, se trouvent à présent ralentis dans les relogements, du fait de la quasi résorption de la vacance.

La disparition à terme des segments de marché à faibles loyers.

La démolition, dans un certain nombre de site, a pour effet de faire disparaître des patrimoines à faibles loyers, dont il ne sera pas possible de retrouver le niveau dans le neuf. Même si les mesures d'aides au relogement permettent d'atténuer ce problème pour les ménages relogés grâce à une aide à la quittance, devenue du reste obligatoire dans le dernier règlement de l'ANRU (reste à charge à quittance constante), ces mesures s'appliquent au ménage et non au logement, et le loyer sera modifié au prochain changement de locataire. Il en résulte une diminution en termes de stock du nombre relatif de logement à loyer faible.

A Bordeaux, cette question a été considérée comme un vrai problème à l'échelle de l'agglomération, avec un risque identifié d'une nouvelle aspiration des ménages les plus pauvres sur les Hauts de Garonne, seul territoire de l'agglomération offrant une quantité massive de logements locatifs sociaux neufs.

La question se pose également à Orly, dans la mesure où beaucoup de logements neufs initialement financés en PLUS CD l'ont été finalement en PLUS (les relogements en opérations tiroirs ne se réalisant pas), à loyer supérieur.

La diversité sociale sur site, loin d'être avérée.

Tout d'abord la programmation des logements neufs non aidés n'occupe pas toujours une place importante dans les programmes de reconstruction. Puis la reconstitution de l'offre de logements sociaux démolis se fait essentiellement dans les quartiers démolis. Enfin, les relogements, faute d'offre de logements neufs s'effectuent en majorité dans le parc existant, en grande partie sur le quartier d'origine à la demande des intéressés il

convient de le souligner (à l'exception intéressante des Mordacs, à Champigny, où les relogés ont majoritairement préféré se rapprocher du centre-ville et de la gare RER).

Dans ces conditions la diversité sociale, qu'elle procède de l'apport de nouveaux programmes non aidés, ou de mouvements de populations permettant d'introduire des profils plus diversifiés, ou moins paupérisés, ne s'effectue pas. La diversité des produits habitat n'apparaît pas suffisante à créer de la diversité sociale.

Cette question essentielle se pose à l'échelle de certaines cités ou certains quartiers, comme la cité Carriet à Lormont ou le futur quartier Clos Maillard à Dreux, mais aussi à l'échelle de très vastes territoires représentant 10 à 20 % de toute l'agglomération, et qui risquent de continuer de subir un « marquage social », tels les Hauts de Garonne à Bordeaux, ou les plateaux Sud à Dreux.

Voire des risques de « re-concentration » de populations en difficulté

Soit dans le même quartier, du fait des relogements, soit hors quartier dans des sites de logement privilégiés.

A Champigny par exemple, l'Etat était vigilant à ce que les ménages des Mordacs ne soient pas tous relogés sur le Bois l'Abbé, site déjà stigmatisé et précarisé, et prochainement promis à un projet de rénovation urbaine à son tour.

A Bordeaux, la majorité des habitants à reloger ont fait le choix de rester sur leur quartier d'origine. La reconstitution du parc social s'est faite essentiellement sur place, risquant aussi de produire un effet « aspirateur » sur le reste de l'agglomération. Les quartiers en projet resteront à dominante d'habitat social.

Exemple sur Lormont, où la diversité sociale n'est pas acquise du fait que 70% des reconstructions sont des logements sociaux, et les 30% restants sont assez proches (PLS ou accession sociale). La diversité est recherchée à l'intérieur des produits de l'habitat social. Le manque d'anticipation de construction hors site a contraint à reloger surtout sur le quartier. Les ¾ des familles sont restées sur le quartier (existant et neuf).

3) UN EFFET POSITIF SUR L'AMELIORATION DES CONDITIONS D'HABITAT

L'étude des sites converge pour conclure que les démolitions, et à travers elles, les relogements, ont permis d'améliorer sensiblement les conditions d'habitat des ménages relogés, au travers notamment du respect des souhaits émis, de l'analyse des besoins objectifs des familles, et de la nécessité de proposer une offre compatible avec les revenus.

Les expériences étudiées confirment que la conduite des relogements forme un élément majeur dans l'appréciation générale des relogements par les habitants. L'attention qui leur est portée, le nombre de propositions qui peut leur être faite, la qualité des interlocuteurs, et la mise en œuvre, plus généralement, d'une approche fine et individualisée concourent à leur satisfaction.

Le retour sur les enquêtes de satisfaction qui ont été menées sur les sites montre une satisfaction majoritaire des ménages relogés.

Certains élus, comme à Bassens (où la majorité des relogements ont été effectués en constructions neuves sur site), parlent de « paix sociale » retrouvée

4) UN EFFET D'ENTRAINEMENT SUR LA MECANIQUE OPERATIONNELLE DES PROJETS

La confrontation à la réalité du projet, l'obligation de faire, permet, au travers des exigences de l'ANRU, de passer des études de conception à la faisabilité (financière, technique, juridique) ; d'autre part elle pousse à construire et consolider le partenariat

Après ou à côté de la phase « volontariste » du discours et de l'affichage, les projets entrent dans une phase de « nécessité d'agir et de faire face » aux problèmes posés.

A Trélazé par exemple. pour le relogement des ménages en copropriété, l'obligation de « faire ensemble » a conduit à la mobilisation d'acteurs parfois lointains du projet ou peu impliqués tels que les autres bailleurs de l'agglomération, sous la pression du Préfet.

A Bordeaux, on relève le même effet de structuration du partenariat suscité par le projet en général et les démolitions en particulier :

- Partenariat entre 4 communes, confrontées à la puissante communauté urbaine de Bordeaux (CUB).

- Partenariat entre les Villes et les Bailleurs qui se tournaient le dos il y a quelques années
- Enfin partenariat Villes, Bailleurs, travailleurs sociaux et habitants, notamment sur la question du relogement, qui a permis d'instaurer un « climat de confiance ».

5) DES EFFETS QUI EVOLUENT DANS LA DUREE ET QUI VARIENT DANS L'ESPACE

L'évolution des discours des élus sur la démolition au fil du temps

- De premiers discours volontaristes aux objectifs relativement simplistes « faire des quartiers comme les autres », « banaliser les quartiers », « casser les ghettos ».
- Puis une complexification et une précision ,voire une « technicisation » du discours qui s'accroît avec l'appropriation des différentes dimensions du projet et la prise de conscience des difficultés sociales et opérationnelles.

L'évolution de la perception des habitants selon le moment et l'avancement du projet :

- **L'annonce de la démolition en amont peut susciter appréhension**, incrédulité, voire incompréhension des motifs si la présentation en a été mal faite.
- **Le spectacle de l'immeuble vide**, de sa disparition, et plus largement des périodes de chantier dégage une image négative, des nuisances, qui vont souvent de pair avec une intensification des dégradations (cols, tags).
- **Les réaménagements** qui suivent rendent enfin la démarche crédible (« on y croit »).

Ces différences de perception sont palpables dans l'attitude face au relogement dans le quartier. Si l'on souhaitait partir au début, on souhaite rester ou revenir par la suite.

Remarque : Concernant cette approche sur la variation des effets en fonction du moment des démolitions, il convient de noter que l'étude intervient à différents moments dans les différents sites : Dans plusieurs sites, la démolition physique n'est pas encore intervenue, et c'est presque trop tôt pour appréhender certains effets de la démolition elle-même (Champigny), notamment sur l'urbanisme (Cenon, où de nombreux chantiers sont en cours). Comme pour de nombreuses opérations, les projets sont « au milieu du gué » et le seuil de transformation pas toujours visible.

CINQUIEME PARTIE

ANTICIPER ET MAITRISER LES EFFETS DES DEMOLITIONS : QUELS LEVIERS

RESUME DE CETTE PARTIE

1. **La question décisive de la reconstruction : quand, quoi et où ?**
2. **Démolition et relogement : redéfinir les objectifs sociaux.**
3. **La qualité des outils de relogement, indispensable à la perception positive de la démolition**
4. **L'adhésion des habitants facilite et positive l'opération dans son ensemble**
5. **respecter les étapes du processus de projet**

L'objectif de cette partie consiste à relever les « bonnes pratiques » constatées dans les sites étudiées, et qui sont de nature à éviter les effets négatifs ou les risques pointés plus haut.

1) LA QUESTION DECISIVE DE LA RECONSTRUCTION : QUAND, QUOI et OU ?

La question de la reconstruction influe sur tout l'environnement de la démolition : la situation du marché du logement, l'enjeu de la diversification sur site ou hors site, la possibilité des mobilités résidentielles. Or les différés de planning, et la localisation souvent sur site du logement social reconstruit sont des freins à cette mixité tant recherchée.

Quand construire ?

L'étude souligne l'importance de reconstructions menées avant la démolition, afin de pouvoir servir au relogement. Ce qui évite de « confisquer l'offre existante en mobilisant toutes les attributions, et surtout permet d'améliorer la satisfaction des ménages relogés (le relogement dans le neuf constitue un réel saut qualitatif pour eux. Cette exigence implique la constitution préalable de réserves foncières, idéalement hors site, ce que l'on a rarement observé sur les sites étudiés (sauf à Cenon)

A Bassens et Cenon, des logements neufs ont servi au relogement.

A Bassens, environ la moitié des logements neufs ont été réalisés avant la démolition et ont servi au relogement. Les ménages ont pu choisir leur logement sur plans (le bailleur emploie l'expression « chaque famille était comme une casserole sur le feu »). Pour ces ménages, le taux d'effort hors charges (loyer – APL) est resté équivalent, grâce à une aide à la quittance du bailleur.

A Cenon, la diversité des programmes neufs, livrés préalablement à la démolition a permis d'offrir aux habitants un large choix de relogement dans le neuf, dans le quartier comme dans la commune. La quittance brute (loyer – APL) a été maintenue constante, grâce au soutien financier du bailleur, appuyé notamment sur le dispositif d'aide de la Région.

Que construire ?

Les enjeux sont ici multiples :

- Tout d'abord, continuer à produire une offre de logements à bas loyers, si possible hors site pour favoriser la diversification du quartier, au risque sinon de retrouver des regroupements de ménages précarisés sur les programmes restants sur ce segment de marché.

A Bassens : l'aide à la quittance pour les ménages relogés dans le neuf ne constitue pas une solution durable car l'aide est attachée au ménage, et non au logement.

A Trélazé : le quartier du Petit Bois, voisin du quartier des Plaines, ne fait l'objet que d'une réhabilitation et devient un des seuls quartiers de la ville à pouvoir loger les plus pauvres. Il risque de se paupériser rapidement.

A Vernouillet, par contre, une ZAC d'urbanisation nouvelle, hors site de démolition, va accueillir des programmes de logements sociaux locatifs destinés au relogement, ce qui permet de réserver à de nouveaux produits logement une part significative des constructions neuves sur le site de démolition

- Puis adapter l'offre nouvelle au quartier futur, aux besoins et aux attentes exprimées à l'échelle de l'agglomération

A Trélazé : l'attente est très forte envers l'habitat individuel

- Maîtriser la hausse des prix immobiliers entraînée par la tension sur le marché de l'habitat.

A Trélazé : Forte augmentation des prix sur l'agglomération. L'Agglo a donc signé une charte avec les promoteurs pour qu'ils intègrent dans leurs opérations 20% de logements en accession à prix maîtrisé (environ 2300 €/m²).

- Enfin, il importe de ne pas déstabiliser un marché parfois fragile.

A Dreux, agglomération peu attractive, et où la politique de rénovation du centre ville est récente, la Foncière est parfois accusée de proposer des produits à la location en dessous des prix du marché et de faire ainsi concurrence aux opérateurs privés qui se risquent dans les quartiers.

Où construire ?

- Cette question renvoie à l'enjeu diversification du quartier, diversification qui passe pour partie par la reconstitution de l'offre à l'extérieur du quartier. L'ANRU incite à une reconstitution qui ne dépasse pas 50% sur le site du projet. Mais en fonction du nombre total de démolition, cette reconstitution peut prendre plus ou moins de signification au regard de la diversification.
- « Où construire » renvoie aussi à l'enjeu de meilleure répartition des logements sociaux dans la ville, et l'agglomération, avec l'attention à apporter à la non reproduction de lieux de regroupement d'un habitat spécialisé, rassemblant des populations précarisées.

2) DEMOLITION ET RELOGEMENT : REDEFINIR LES OBJECTIFS SOCIAUX

Les analyses par site ont souligné la différence entre d'un côté des effets peu probants en matière de mixité et de parcours résidentiels, et de l'autre, un réel progrès des conditions d'habitat au quotidien perçu par les habitants.

La première dimension appartient à la planification de l'habitat, envisagée à l'échelle de la commune ou de l'agglomération : elle permet de rechercher des équilibres à une vaste échelle territoriale, et de planifier les constructions de manière échelonnée, ouvrant ainsi des perspectives de mobilité aux ménages à reloger.

La deuxième dimension ressort plutôt du suivi individuel des ménages et de l'attention portée à leurs souhaits, à leurs besoins, de manière à ce que le relogement forme apporte véritablement « un plus », une amélioration sensible par rapport à la situation antérieure d'habitat.

Les deux dimensions peuvent d'ailleurs se trouver en contradiction du fait que les ménages relogés souhaitent souvent rester dans leur quartier d'origine si la possibilité leur en est donnée.

Une programmation centrée sur l'offre dans le quartier rénové doit cependant permettre, tout en donnant satisfaction à ceux qui veulent rester, d'accueillir de nouveaux résidents.

A Bassens : les logements reconstruits sur place ont permis d'accueillir les ménages, majoritairement âgés, qui souhaitent pour la plupart rester sur la commune. Dans le même temps, environ la moitié des reconstructions ont permis d'accueillir une nouvelle population de ménages extérieurs à Bassens, favorisant ainsi la diversité sociale. Le bilan tiré aujourd'hui est celui d'un nouveau quartier vivant, avec une dynamique de vie collective (repas de quartier), des ménages très satisfaits de leur nouveau logement, avec une baisse du taux d'impayés. Le logement individuel, remplaçant le collectif a en outre favorisé l'appropriation de l'espace, et le quartier est plus propre.

A Orly : D'après un de nos interlocuteurs de l'OPAC 94, il ne faut pas rechercher à tout prix la dispersion sociale (les gens sont attachés à leur quartier, et « on les garde ») ; « le rééquilibrage social doit se faire plutôt par l'offre que par la demande : amener sur le quartier d'autres ménages plutôt qu'éparpiller ceux qui sont là ».

Ainsi, il apparaît que dans l'opération de relogement, la prise en considération des deux échelles de réflexion, l'échelle de la commune et de l'agglomération d'une part, l'échelle du quartier en projet d'autre part, est nécessaire. La question de la diversification ou de la mixité ne peut être résolue à la seule échelle du quartier. Si elle semble l'être, ce peut être en « trompe l'œil » car des phénomènes de re-concentration peuvent avoir lieu ailleurs.

La diversification s'obtient au moyen de plusieurs leviers complémentaires :

- une programmation de reconstruction à l'échelle de l'agglomération, ce qui implique un PLH opératoire et une politique de réserves foncières ; sur tous les sites observés, il existe de très grandes marges de progrès en la matière.
- Une politique de relogement à cette échelle également, qui permet d'ouvrir les choix, de créer de la mobilité, et de déconcentrer.
- Une diversification des programmes significative aussi à l'échelle du quartier rénové, pour permettre l'accueil de nouveaux résidents en plus des ménages qui souhaitent rester.

3) LA QUALITE DES OUTILS DU RELOGEMENT, INDISPENSABLES A LA PERCEPTION POSITIVE DE LA DEMOLITION

L'étude des sites fait apparaître la nécessité d'une structuration forte de la démarche, d'amont en aval, structuration indispensable à la qualité des relogements, et qui se décline en termes de partenariat, d'organisation du pilotage et de la MOUS, de méthodologie d'accompagnement des ménages.

Un partenariat étroit Ville – Bailleur forme la première condition, avec la mise en place d'accords de partenariat précisant les engagements de chacun, et l'organisation de structures de pilotage et de suivi. Ces dispositifs traduisent l'implication des partenaires, chacun dans son domaine, le bailleur pour la technicité des relogements, la Ville pour le portage politique, la concertation et l'appui ponctuel en cas de situation particulière, enfin la capacité des deux à mobiliser les partenaires plus éloignés comme les institutions sociales (Conseil général) ou les autres bailleurs moins impliqués.

A Orly : Une Convention de relogement des locataires des quartiers des Aviateurs et de la Pierre au Prêtre a été signée entre les partenaires, pour définir les principes et modalités du relogement et instituer les outils de pilotage: comité de pilotage, cellule relogement, groupe social (accompagnement social dans la durée et suivi du relogement des ménages « fragiles »).

A Champigny, une convention inter-partenaires a été également été signée pour formaliser les efforts de relogement du bailleur démolisseur, l'OPAC 75, mais aussi la participation des autres bailleurs du quartier (OPAC 94, IDF Habitat), à hauteur de leur poids dans la ville, et la participation des contingents de la Préfecture et de la Ville

Dans les sites étudiés, l'expérience liée à une opération antérieure forme un atout, notamment un atout de communication pour convaincre les familles que le relogement peut bien se passer (Calmette à Orly, tour M Champigny).

A Orly : le relogement a été facilité par le fait d'un bailleur unique, disposant d'un parc important, et surtout déjà doté de l'expérience des relogements au travers de l'opération Calmette menée dans les années 90, et connue des habitants.

A Champigny, les relogements de la tour M ont eu lieu avant ceux du bâtiment A, non encore commencés. Le bâtiment A est composé de grands logements (T5-T6) abritant de grandes familles installées de longue date, avec des enfants aujourd'hui adultes; d'où une forte opposition au début, portée notamment par la crainte de déménager dans des logements plus petits, et l'appréhension de se séparer des voisins. L'observation des relogements satisfaisants de la tour M, et surtout la possibilité offerte par l'OPAC 75 de décohabiter ont progressivement levé les réticences initiales. Pour le bâtiment A, 40 familles vont donner lieu à 60 relogements...

A Dreux, l'expérience de l'OPAC sur la première des grosses démolitions, la cité SONACOTRA, a singulièrement facilité la poursuite des opérations.

Il en est de même sur le site des Hauts de Garonne où la crédibilité gagnée par le bailleur à Bassens facilite notablement le déroulement des relogements à Cenon

Le partenariat permet une vision élargie des relogements, jusqu'à la mise en place d'un suivi sophistiqué, pour en apprécier les incidences.

A Bordeaux : le GIP du GPV a mis en place un observatoire du relogement, alimenté par les bailleurs, permettant de suivre trimestre par trimestre l'évolution des relogements.

Une bonne coopération inter-bailleurs représente un élément facilitateur du relogement, dans la mesure où le choix des familles peut être grandement élargi. On doit malheureusement constater qu'à l'exception de Champigny, cette coopération est très peu présente sur les sites étudiés, qu'il s'agisse de sites monobailleurs ou, à fortiori, multibailleurs.

A Dreux, le principal bailleur, Habitat Drouais, a dû traiter seul les relogements alors que l'autre bailleur présent sur le site, l'ESH « la Roseraie » bénéficie de droits à construire très largement supérieurs à sa contribution au relogement.

Mais l'accompagnement direct auprès des familles demeure ce qui leur est le plus perceptible. Les sites étudiés fournissent de bons exemples de l'ingénierie et des moyens déployés pour accompagner et pour personnaliser le suivi des ménages.

Cet accompagnement commence par une bonne connaissance des besoins de la population en place au travers d'une enquête sociale.

Puis il requiert la mise en place d'un chargé de relogement, recruté en interne ou sous forme d'un prestataire extérieur (MOUS). Enfin, des modalités très concrètes comme le fait de désigner un interlocuteur unique par famille, de prévoir un temps d'écoute et de disponibilité important dans la mission de relogement, de mener des visites d'appartements, de mettre au point des supports de communication adaptés aux habitants, prennent une grande importance dans la qualité relationnelle à nouer, indispensable au bon déroulement des relogements.

A Champigny : L'OPAC 75 a réalisé très en amont une enquête sociale pour connaître les besoins des familles (notamment celles prêtes à déménager dans le neuf avec un surcoût). Puis il a missionné un prestataire extérieur (Cabinet HER) pour conduire les relogements.

A Bassens, la méthode employée a permis de dédramatiser les démolitions avec les associations de locataires (CNL, CLCV), et de mettre au point une méthode extrêmement exigeante et proche des préoccupations des habitants (aide à la quittance, choix sur plans, suivi individualisé de tous, anticipation à la décohabitation des grands enfants, recherche de grands logements dans le diffus pour les grandes familles).

A Cenon : Les locataires appelés à déménager ont fait l'objet d'un suivi individuel très étroit, l'ensemble des difficultés de la vie quotidienne étant évoquées. Cette action « en finesse » a été aussi l'occasion d'un travail sur l'économie familiale (gestion des charges locatives) et sur la remobilisation des personnes en difficulté autour de l'évolution de leur habitat.

M. David, Maire de Cenon : « *Il faut s'adapter à chaque personne, aller au plus près des préoccupations des gens, d'autant plus que leur fragilité, déjà immense, est encore accentuée par des procédures violentes et autoritaires comme la démolition* »

Cette prise en considération rapprochée ne doit pas sous-estimer l'attachement au quartier et à l'immeuble, qui peut créer une réticence à partir. Eviter les déracinements et autres formes de traumatisme (éloignement d'amis ou de voisins) constitue un objectif important du relogement, qui influe directement sur la perception de la démolition.

4) L'ADHESION DES HABITANTS FACILITE ET POSITIVE L'OPERATION DANS SON ENSEMBLE

La partie précédente insiste sur la qualité du logement, génératrice ou non d'un sentiment de satisfaction, qui est associée, dans l'esprit de tous, habitants et acteurs du projet, à la réussite de l'opération et à la démolition en particulier.

L'adhésion des habitants est devenue en filigrane un objectif en soi du projet de démolition. Et nous voudrions ici insister non pas sur la dimension individuelle de la satisfaction, qui ressort plutôt des conditions de logement et que nous venons de voir, mais sur la dimension collective de cette adhésion, qui fait partie de la dynamique du projet.

Malgré l'effacement des structures représentatives des locataires en de nombreux sites, certains des sites d'étude ont connu ou connaissent l'expression d'associations qui portent un discours collectif.

Ainsi, la dimension de la communication prend un relief particulier s'agissant de démolition. Elle devient à son tour un enjeu pour la recevabilité sociale, elle-même au cœur de la réussite du projet et du succès de la démolition.

La communication donne du sens à la démolition dans le cadre d'un projet urbain d'ensemble.

La communication porte tout d'abord sur une information donnée aux habitants sur le projet d'ensemble. Les actions ponctuelles comme les démolitions sont mises en perspectives dans le projet global, ce qui facilite leur compréhension. C'est dans les sites où cette communication globale a d'abord été menée que les démolitions ont été le mieux comprises et acceptées.

Puis la communication, au fur et à mesure que le moment du logement et de la démolition s'approche, évolue et se recentre de manière plus précise sur les immeubles, les cages d'escaliers, les ménages qui seront concernés au plus près par les déménagements.

Les sites qui articulent ainsi leur communication dans la durée, du plus général au plus particulier, du plus large au plus rapproché, sont ceux qui connaissent la meilleure recevabilité sociale des démolitions.

Communication sur la durée du projet et l'enchaînement des actions

L'intégration de la démolition dans un planning de réalisations diverses peut contribuer à dédramatiser la démolition. Il est intéressant de commencer par des opérations positives alors que la démolition a une connotation négative.

A Orly, quartier Pierre au Prêtre, la démolition intervient après des actions de résidentialisation qui ont transformé sensiblement l'image du quartier, et elle en constitue le prolongement logique.

A Champigny : la réalisation de la nouvelle école au Nord du quartier est une réussite qui profite déjà à l'ensemble du quartier, avant même les premières démolitions de logements.

A Bordeaux : il s'agit d'un projet global de développement urbain, fédéré par le passage du tramway bordelais. Dans les différents quartiers des Hauts de Garonne, le passage du tramway constitue assurément un facteur de réussite essentiel de l'opération : recomposition urbaine, désenclavement, mais aussi valorisation foncière qui favorisera la diversification immobilière et sociale. La place des démolitions ponctuelles dans les différents quartiers y est donc relative.

A Dreux, la rénovation « douce » (réhabilitation et résidentialisation) de la Croix Tiénac préalablement à la démolition « table rase » de plusieurs cités a sans doute facilité le vécu de ces opérations lourdes.

Prise en considération des sites ou bâtiments ne faisant pas l'objet d'interventions particulières.

Parfois, les projets ne prévoient d'intervenir que sur une partie du territoire ou des bâtiments, laissant (parfois momentanément mais jusqu'à quand ?) des quartiers ou parties de quartiers sans intervention. Cela n'est pas sans risque de créer un sentiment de délaissement pour les locataires de ces immeubles et une dégradation accélérée du patrimoine conservé, par effet de contraste avec les parties rénovées.

A Bordeaux, sur le quartier Carriet de Lormont, Le principal risque, souligné par le bailleur, est d'avoir fait un quartier à 2 vitesses : les 330 logements « du quartier haut », neufs et bénéficiant du tramway d'un côté, et les 780 logements « du quartier du bas », à peine réhabilités de l'autre. A terme, c'est la totalité du quartier qui devrait être démolie et reconstruite. Mais il n'a pas été possible de tout intégrer dans le programme ANRU, ce qui pose au passage la question des financements de substitution à l'ANRU après 5 ans (voir chapitre spécifique infra).

5) RESPECTER LES ETAPES DU PROCESSUS DE PROJET

Identifier le seuil du changement d'image, un défi qui conditionne la perception positive ou négative de la démolition.

La bonne communication d'ensemble du projet et de la démolition, reste soumise à l'identification du seuil de « changement d'image du quartier ». C'est la question plus générale de l'attractivité, qui renvoie à la conception du projet d'ensemble dans son déroulement opérationnel, et dans sa logique de démonstration.

Ainsi, des reconstructions menées sans rénovation de l'espace public ou nouvelles voies d'accès, des relogements menés dans des bâtiments existants non encore réhabilités, ne peuvent produire tout leur effet positif en termes de progrès dans le cadre de vie et l'environnement du quartier.

A Trélazé, un programme de logements neufs est prévu avec des commerces en RDC. Mais l'attractivité du quartier souffre du fait que les logements conservés n'ont pas encore été réhabilités, que la place publique sur laquelle le programme neuf prend assise n'est pas terminée et que les cellules commerciales et de services prévues en RDC ne sont pas encore remplies. Ce programme rencontre des difficultés de commercialisation. Une fois la réhabilitation et les travaux d'espaces publics terminés, la commercialisation des programmes neufs devrait être plus facile.

Le planning, l'enchaînement des opérations jouent sur l'image, et le sentiment de satisfaction final, mais aussi sur la réussite économique du projet, son attractivité. D'où l'importance, dans le processus du projet, qui lui-même intègre les actions de démolition, de prévoir des phases d'étude qui anticipent suffisamment sur le déroulement.

La visibilité des transformations imprime le sentiment du changement. Il importe que la démolition soit inscrite dans un calendrier qui donne à voir rapidement des résultats positifs, si possible avant la démolition elle-même.

Se donner le temps d'étudier les contraintes

L'anticipation des effets de la démolition et en particulier le traitement des différents risques afférents à cette démolition, s'appuie sur l'étude des différentes contraintes qui pèsent sur le site. Parmi ces contraintes, l'étude a permis d'isoler et d'insister sur les points suivants :

La taille, la diversité et la disponibilité du parc du bailleur : pourra-t-il reloger rapidement les ménages dans son propre parc ?

A Orly : la taille du parc de l'OPAC 94, sa diversité et son implantation dans tout le département lui donne des marges de manœuvre nécessaires pour le relogement.

Il en est de même à Bordeaux, avec l'OPAC communautaire AQUITANIS ou avec la grosse ESH DOMOFRANCE

Par contre le modeste (par la taille) OPAC de Dreux a atteint ses limites en matière de potentiel de relogement dans l'existant, malgré une très forte vacance initiale dans son parc.

La présence de disponibilités foncières dans le quartier (et mieux, en dehors du quartier) permettant de reconstruire avant de démolir.

Les moyens des différents partenaires (taille de la ville et de ses services...) : si les tailles de la ville et du bailleur sont modestes, se doter des instruments adéquats (MOUS Relogement, OPC, aménageur...).

L'implication du politique : l'implication des élus est un facteur central de réussite et de rapidité des projets. Si elle est absente, il est nécessaire d'en tenir compte dans l'ambition du projet.

La définition du minimum de démolitions en fonction de la taille du quartier, minimum qui permettra une transformation importante du quartier (notion de diversification des produits habitats) ?

Y a-t-il d'autres démolitions, autres que des démolitions de logements, qui sont de nature à participer à la transformation du quartier ?

A Trélazé : l'intervention de l'ANRU et des opportunités économiques ont permis de revoir le programme des démolitions à la hausse : à la fois démolitions de logements, d'équipements et d'un centre commercial. Ces démolitions permettent d'envisager le plan de réorganisation du quartier.

La dégradation du quartier ou d'un bâtiment en particulier.

A Orly : la situation de dégradation du Grand Blériot ou du bâtiment Musset n'a guère laissé d'autre choix que la démolition. De même pour la stigmatisation de la Tour M et du bâtiment A appelé le « Petit Chicago » à Champigny. Bassens : dégradation de la cité du Bousquet.

« *Le projet doit précéder le budget* » : bien définir ce à quoi va servir la démolition. Ce que l'on fait à la place des logements démolis influe sur le jugement porté a posteriori sur les démolitions. Il faut donc que ce qui remplace le bâtiment démoli en vaille la peine, et représente une réelle mise en valeur du site.

A Orly existe une grande exigence de tous les partenaires concernant la qualité des logements reconstruits, grâce notamment à l'expérience de Calmette qui a montré l'importance de produire un urbanisme de qualité.

La définition de la problématique propre à chaque quartier conduit à des réponses différentes en terme de démolition.

Un projet doit contribuer à répondre à des dysfonctionnements, à des problèmes qui ont été identifiés, et qui sont différents d'un site à l'autre, compte tenu de son histoire. C'est l'objet de la phase d'étude que de cerner ces problèmes, et de définir les réponses adéquates.

Cela vaut par exemple pour l'emplacement des démolitions, leur ampleur, leur moment dans la durée du projet, la manière de communiquer avec les habitants.

A Bordeaux : les habitants des Hauts de Garonne avaient déjà connu une opération de rénovation urbaine dans leur ancien quartier de Meriadeck, dans les années 1960-70. Cela explique que beaucoup aient exprimé le souhait cette fois de rester sur le quartier, et de ne pas subir un nouveau déracinement.

A Champigny : le devenir de la desserte routière abandonnée située à l'Ouest du quartier des Mordacs influera à terme sur l'évolution du quartier. En l'attente d'une décision et d'un projet sur ce secteur, le projet urbain du quartier des Mordacs se limite au périmètre existant, avec une ambition différente, qui privilégie la vie de quartier.

A Orly : la décision de démolir le Grand Blériot était liée au traumatisme attaché à cet immeuble à cause des problèmes de drogue qui ont durement frappé le quartier.

A Orly toujours, les quartiers illustrent des problématiques différentes, et donc des réponses différentes :

- La cité Calmette a été entièrement démolie, car non réhabilitable (immeubles Millions inconfortables), et a laissé à la place à des immeubles neufs d'architecture contemporaine
- Le projet de la Pierre au Prêtre, quartier mieux intégré à son environnement pavillonnaire, a privilégié une résidentialisation très marquée, et des démolitions « homéopathiques ». La transformation du quartier est engagée.
- Le projet des Aviateurs a affirmé deux priorités : le désenclavement du quartier assis sur un nouveau maillage et la diversification de l'habitat avec de nombreuses constructions neuves. Ces deux interventions ont nécessité des « interventions ciblées » sur le patrimoine.

A Dreux, au Clos Maillard et au Lièvre d'Or, l'intégralité de la cité sera démolie et reconstruite.

A Trélazé : les transformations apportées par les démolitions de logements sont amplifiées par les démolitions d'équipements et commerces.

Le rythme des partenaires

Les études mettent en évidence la nécessité que les partenaires, à partir de leurs positionnements qui restent différents, partagent une même vision de l'avenir, une même stratégie d'intervention et des méthodes de travail communes également. Le projet en gagne fortement en lisibilité pour la population et en efficacité opérationnelle dans la mise en œuvre du projet. Il est ainsi important de souligner que c'est sur les sites où la construction du partenariat a pu se faire et parfois avant le projet que les réussites du projet et des démolitions sont les plus probantes.

A Orly, il faut relever l'ancienneté de la collaboration OPAC94 / Ville, qui se traduit par un discours unique, bien coordonné, des instances de partenariat, des actions conjointes.

Plus largement dans le Val-de-Marne, le travail partenarial est ancien entre l'Etat, les Villes, les bailleurs. Les projets ANRU ont été longs à sortir car un travail en profondeur les avait précédé. Ce département n'a pas présenté de

projets dans la précipitation dès 2003-2004 comme cela a été le cas ailleurs. Le site d'Orly est un exemple de ce mûrissement ancien des projets et de la forte implication de la DDE.

A Bordeaux, on note le même effet de structuration du partenariat suscité par le projet en général et les démolitions en particulier :

- Partenariat entre 4 communes, face à la puissante communauté urbaine de Bordeaux (CUB)
- Partenariat entre les Villes et les Bailleurs qui se tournaient le dos il y a quelques années
- Enfin partenariat Villes, Bailleurs, travailleurs sociaux et habitants, notamment sur la question du relogement, qui a permis d'instaurer un « climat de confiance ».

La coopération intercommunale sur le plateau des Hauts de Garonne existe de longue date ; elle s'est traduite notamment par la création d'un Groupement d'Intérêt Public (GIP) regroupant les partenaires institutionnels (4 Communes, Etat, CUB1, bailleurs) en vue de coordonner la mise en œuvre du GPV.

A Champigny : Le projet avait fait l'objet d'un marché de définition avant d'être approfondi et décliné en programme ANRU. Le temps du marché de définition a été propice à l'instauration d'un partenariat, et c'est bien la même configuration qui a été reprise ensuite dans le suivi du projet puis du dossier ANRU, au travers des comités de pilotage et revues de projet. Ce temps d'études et de réflexion partagée a permis à la Ville, opposée au départ aux démolitions, d'affiner sa position.

En matière de relogements, la majorité des demandes de relogement visait à se rapprocher du centre-ville et des gares, du fait de la mauvaise desserte en transports en commun des Mordacs (à ½ h de bus des gares). La satisfaction de ces demandes, et la progression dans l'itinéraire résidentiel des ménages qui en a résulté, a été rendue possible grâce à une forte collaboration d'autres bailleurs (OPHLM de la Ville, OPAC 94 et Ile de France Habitat) avec l'OPAC 75, dont le parc n'offrait pas beaucoup de marges de manœuvre à Champigny. Cette collaboration a elle-même été facilitée par des contreparties offertes par la Ville et la mobilisation des contingents Ville et Préfecture.

Les moments de la communication

La communication forme ou devrait un volet autonome du projet comme le montre l'étude de son impact sur la recevabilité des projets qui conduit à insister sur les points suivants.

Elaborer une stratégie de communication et un discours sur la démolition dès le début de l'opération et s'y tenir : attention aux changements de discours en cours de projet, notamment concernant les objectifs de la démolition. Importance sur ce sujet de la coordination entre les acteurs

Avoir une argumentation complète et non simplificatrice sur la démolition : elle a toujours plusieurs objectifs. Il convient de la resituer dans le projet urbain.

Plus la communication est faite en amont, mieux c'est. Mais il faut parallèlement éviter de trop grands écarts entre l'annonce des actions à venir (de la démolition en particulier) et le commencement des travaux, car ces décalages engendrent des frustrations et des incompréhensions de la part de la population.

Importance du portage politique du projet par les élus : le projet est d'autant mieux perçu par les habitants que le Maire et les élus s'impliquent fortement.

Importance de compléter les grandes réunions de quartier par des rencontres plus rapprochées : rencontres par cage d'escalier, puis rencontres individuelles.

La communication joue aussi par l'exemple, en faisant visiter des opérations neuves aux familles à reloger, ou en faisant témoigner des locataires déjà relogés.

A Cenon : la communication a commencé 5 ans avant l'opération. à l'initiative de la Ville, à partir d'un fort engagement personnel du Maire. Cette précocité a posé, pendant quelque temps, des problèmes de crédibilité à la Ville, aucune échéance et aucune solution de relogement n'étant proposées. Au fur et à mesure que l'opération se précisait (engagement du bailleur, financements ANRU, constructions neuves), la communication a pris de l'ampleur et a gagné en crédibilité et efficacité : 3 niveaux de communication ont été mis en œuvre : conseils de quartier ;

¹ CUB : communauté urbaine de Bordeaux

ateliers d'habitants ciblés par cage d'escalier ; approche personnalisée des habitants qui ne se déplaçaient pas aux réunions.

Contre exemple : Quartier Carriet à **Lormont** : La communication sur les démolitions, engagée à la seule initiative du bailleur, a mal commencé : pour le premier immeuble, les habitants ont manifesté beaucoup d'inquiétude et d'opposition (Domofrance a été jusqu'à 11 propositions de relogement pour une même famille !).

Dans un second temps, un partenariat a été mis en place entre le bailleur, la Ville, et les travailleurs sociaux de la CAF et du Département, qui a permis d'améliorer progressivement la communication sur les démolitions et les relogements, et l'adhésion des habitants à la transformation de leur cadre de vie.

A Orly : le fait qu'il y ait déjà eu à proximité une opération de démolition reconstruction sur le quartier Calmette a facilité l'explication des nouvelles démolitions auprès de la population. La confiance était présente entre les habitants, la Ville et le bailleur, car les promesses de reconstruction et de relogement avaient été tenues.

Même situation à Dreux.

A Bordeaux : l'expérience réussie de Bassens a facilité la communication autour des autres projets des Hauts de Garonne.

A Trélazé, et Cenon, le Maire s'est fortement impliqué dans toutes les phases du projet et la communication qui l'a entouré.

A Trélazé, le Maire a également beaucoup insisté auprès de l'ANRU pour obtenir le financement du programme d'équipements publics.

A Bassens et à Champigny : fort engagement personnel du 1er adjoint.

Les supports de communication au service d'une appropriation du projet

A Bassens : forte implication du bailleur avec de nombreuses réunions publiques, des ateliers projets (Ateliers du Bousquet), un travail sur la mémoire du quartier (livre, film, albums photos). Ce travail sur la mémoire peut être l'occasion de resserrer le tissu social et de revaloriser, sinon des territoires, au moins une histoire personnelle et collective que la démolition peut stigmatiser.

Autre point positif : Les communications respectives de la Ville et du bailleur ont été bien différenciées (à la Ville, le projet ; au bailleur, les relogements) et bien coordonnées (alors qu'on constate souvent un décalage entre une communication très en amont de la Ville, et une communication beaucoup plus tardive du bailleur).

A Trélazé : des ateliers urbains ont été organisés, ainsi que des ateliers thématiques, des réunions mensuelles, un local spécifique dans le quartier dans lequel travaille le chef de projet, une maquette réalisée par les élèves du collège, une journée « porte ouverte » sur le projet, des points d'information réguliers sur les marchés pour aller au devant de la population.

A Orly : Les habitants des quartiers des Aviateurs et de la Pierre au Prêtre ont été informés du projet de démolition par des réunions publiques par quartiers puis par immeubles, des supports papiers, avec le Journal de la Ville et le Journal de chantier (parution conjointe Ville/OPAC), un DVD de mémoire réalisé sur le bâtiment Blériot distribué à l'ensemble de la population d'Orly par l'intermédiaire du Journal de la Ville.

CONCLUSION

Les premières années de l'ANRU, venant elles-mêmes après une période de méfiance envers les démolitions, ont mis l'accent sur la nécessité d'une rupture dans l'ampleur et dans la nature des interventions, donnant à cet acte momentané et violent qu'est la démolition d'un immeuble de logements sociaux, valeur de symbole.

La démolition a ainsi cristallisé aussi bien les adhésions que les oppositions. Les partisans de la démolition y ont vu l'occasion, mais plus que l'occasion, la signification profonde de la disparition d'un type de quartiers, d'un type d'habitat stigmatisé. Les opposants ont pourfendu la disparition d'un stock de logements insuffisamment disponible pour les plus pauvres.

Mais le mouvement déclenché par l'ANRU a emporté de plus en plus de candidats aux projets de démolition, parfois avec un caractère systématique, ou amplifié par rapport aux intentions initiales.

Ces intentions – rappelons-les – avaient pour but de diversifier l'habitat, l'occupation sociale, d'intégrer les quartiers aux villes en les désenclavant, de leur donner une attractivité après de longues périodes de rejet et de stigmatisation.

Avec le peu de recul que nous donnent les 3 ou 4 années qui viennent de s'écouler, l'étude menée auprès de 5 sites conduit avant tout à remettre la démolition à sa juste place.

A sa juste place comme acte urbain, car d'autres interventions (la réhabilitation, la résidentialisation, le réaménagement d'espaces publics) sont aussi, voire plus importantes pour le changement d'image. A ce titre, elle n'incarne en rien systématiquement un quelconque « seuil » de ce renversement d'image, qui procède d'une chronologie et d'une alchimie propre à chaque quartier et à chaque projet.

A sa juste place comme acte social, car tout d'abord de son ampleur dépend l'ambition de la diversification potentielle. Puis le défi de la diversification sociale dépend plus des formes et des lieux de la reconstitution de l'habitat – social et non social - que de la seule démolition. Enfin, le relogement, qui précède la démolition, et les inquiétudes qu'elle suscite, mais aussi les satisfactions possibles après coup, importe beaucoup plus aux yeux des résidents que la démolition elle-même.

A elle seule, il apparaît de plus en plus aux acteurs des projets urbains que la démolition ne peut pas tout, qu'elle est un moyen plutôt qu'une idéologie porteuse.

Les conclusions de notre étude nous poussent à affirmer aujourd'hui avec prudence, compte tenu de l'inégal avancement des opérations que :

- d'une part les résultats positifs les plus visibles seront les transformations urbaines, et l'embellissement physique des quartiers. De ce point de vue, l'amélioration du cadre de vie quotidien des populations de ces quartiers est sensible et forme une étape importante vers « l'intégration urbaine ».
- Le relogement, en tant que tel, produit sans doute plus de satisfaction que de déception et de traumatisme, dans la mesure où, bien mené, il représente une opportunité importante pour de nombreuses familles concernées d'un seul coup, d'améliorer leurs conditions de logement, et de satisfaire certains souhaits. Cette occasion n'est pas fournie aux habitants des immeubles non démolis, toujours « assignés à résidence » pour les plus modestes d'entre eux.
- Pour autant, les conditions de la diversification de l'offre, et donc de la diversification sociale des quartiers, ne semblent pas réunies. Le stock des logements démolis n'est pas toujours significatif par rapport à ceux qui restent. Les reconstitutions s'effectuent sur place ou dans des quartiers ou secteurs voisins, eux-mêmes déjà bien pourvus en logements sociaux. La répartition territoriale de l'habitat social, sa dé-concentration, ne semblent pas acquises. Et le risque d'une re-concentration des populations précarisées ou modestes, sous l'effet de relogements massifs dans le parc existant est réel.

Après que la démolition est passée du statut d'illusion ou de panacée à celui d'acte technique symbolique certes, mais non isolé, le débat aujourd'hui s'élargit aux conséquences territoriales et sociales de ces relogements massifs, et à la pérennité des transformations engagées à grand frais.

Faute d'avoir pu obtenir les rééquilibrages sociaux souhaités, quelle sera la durabilité des interventions physiques ? Seront-elles suffisantes pour engager le changement d'image et accueillir de nouvelles populations ? A ce titre, certaines démolitions se révéleront-elles plus pertinentes que d'autres quant à leurs justifications de départ ? Par exemple entre celles qui ont permis une redistribution foncière en profondeur et celles qui n'ont fait que disparaître un immeuble stigmatisé, ou permis un aménagement ponctuel ?

Concernant les secteurs qui n'auront pas fait l'objet de projets, et se voient dévalorisés par les projets en cours, quelles perspectives ?

Dans ces débats, plus que jamais, la démolition apparaît comme une entrée trop étroite de la réflexion, le résultat de ce qui devrait être une stratégie et non une fin en soi, comme elle a pu donner le sentiment de l'être dans les premiers discours de la rénovation urbaine.

