

Mémoire Professionnel Master 2

Mention : Villes et Territoires

Spécialité : Habitat et Politiques d'Aménagement

Le bailleur social dans les projets de rénovation urbaine

Le quartier des Epis à Sin le Noble : Quartier d'intérêt national

L'Escapelle et Faubourg de Béthune : Quartiers d'intérêts régionaux

Ghibaudo Céline

Tuteurs professionnels :M. Grégory Dessauvages, M Grégory Bois, M Sylvain Caron

Tuteur pédagogique :M. Fabrice Escaffre

Promotion : 2015-2016



PREAMBULE



Site des Couronnes

Le quartier des Epis, site reconnu d'intérêt national par la loi du 21 février 2014 pour la programmation et la cohésion urbaine, figure dans la liste des quartiers éligibles au financement de l'ANRU dans le cadre du NPNRU. Le bailleur social Norévie, présent sur le quartier des Epis est un des partenaires locaux au projet. Intéressée par les problématiques de rénovation et désirant réaliser mon stage de fin d'études au sein d'une ESH, j'ai souhaité intégrer la structure Norévie. Mon stage consistait en de l'accompagnement des projets de Rénovation dans le cadre du NPNRU, et de constitution des dossiers des études de démolition au regard du Plan Stratégique de Patrimoine.

Norévie est une entreprise sociale pour l'habitat implantée dans le bassin d'emploi de Douai, dans l'Orchésis et dans le Cambrésis. C'est une entreprise au service du logement social depuis plus de cents ans. D'abord dénommée Société des Habitations Ouvrières du Nord (SHON), elle prit son nom actuel en 1995. Son parc est actuellement composé de 11 000 logements locatifs dont 40% sont des logements individuels, répartis sur 46 communes.

Son gestionnaire principal est le Groupe Floralys constitué de l'association « Floralys Résidences » et « Floralys Domicile ». Floralys est spécialisé dans les demandes d'accueils spécialisés et de services à la personne. Le gestionnaire développe depuis 1997 des

béguinages, des EHPAD et des services d'aide à domicile. L'enjeu pour Floralys est d'assurer le bien-être et le confort de vie des personnes âgées quelle que soit leur situation.

Enfin, depuis 2010, Norévie a rejoint le groupe Arcade dans le but de mutualiser les moyens et de faciliter le partage de bonnes connaissances et de bonnes pratiques. Ce partenariat a permis de s'associer à l'accord cadre relatif aux engagements d'utilité sociale.

REMERCIEMENTS

Je tiens en premier lieu à remercier Monsieur Grégory Dessauvages, directeur du développement et de la maîtrise d'ouvrage de Norévie qui a accepté de m'accueillir au sein de son service pour réaliser mon stage de fin d'études une durée de cinq mois. Je le remercie pour sa disponibilité et sa gentillesse.

Je tiens à remercier Monsieur Grégory Bois, référent construction et qui fut pendant toute la durée du stage mon tuteur référent. Je le remercie de m'avoir fait découvrir le métier de la maîtrise d'ouvrage, une activité riche et passionnante. Il m'a intégré à tous les événements qui rythment la maîtrise d'ouvrage. J'ai ainsi pu suivre l'élaboration des commissions produits, l'attribution des commissions d'appel offre, les suivis de chantier, les OPR. J'ai pu également participer à un bornage contradictoire et à des événements plus solennelles telles que des cérémonies d'accueil des locataires, les fins de travaux.

Je tiens ensuite à remercier Monsieur Sylvain Caron, responsable du service foncier avec qui j'ai pu travailler sur les projets de reconstitution de l'offre dans le cadre des programmes de démolitions de la société. Je le remercie pour avoir pris le temps de répondre à mes questions et pour ses nombreux conseils professionnels.

Je remercie également Monsieur Gaétan Delattre et Madame Aude Vande Mesche, tous deux responsables d'opérations pour m'avoir fait confiance dans les travaux qu'ils m'ont demandé de réaliser.

Je souhaiterais également remercier Peggy Cordelois, assistante foncière, Dorothée Vecque, assistante de directeur, Michelle Brouche, Aurély Dubuis et Cathy , assistantes d'opérations, pour leur gentillesse. Je remercie ainsi l'ensemble du service de la Direction du développement et de la maîtrise d'ouvrage pu m'avoir intégré.

Je remercie Monsieur Fabrice Escaffre, professeur référent pour ses conseils et ses éclairages dans le travail du mémoire.

Enfin je tiens à remercier mes parents pour leur soutien et leur patience tout au long de ces cinq mois.

TABLE DES MATIERES

Préambule.....	1
Remerciements.....	3
Sommaire	5
Introduction	7
Partie I : La mise en place d'un nouveau programme de rénovation urbaine.....	10
Chapitre 1 : Des premières opérations de rénovation urbaine à l'élaboration d'un programme dans le cadre de la politique de la ville	10
A) Les opérations sous Haussmann.....	10
B) La rénovation sous la Vème république et l'avènement des grands ensembles...	13
C) L'arrêt des politiques de rénovation au profit des politiques de réhabilitation ...	14
D) Les débuts de la politique de la ville.....	16
Chapitre 2 : Le Programme National de rénovation urbaine, un bilan mitigé	20
A) Les éléments organisationnels du Programme	20
B) La doctrine du PRU	22
C) Un bilan mitigé du programme : des actions spectaculaires mais des résultats nuancés	26
Chapitre 3 : L'élaboration d'un nouveau Programme de rénovation urbaine.....	29
A) Un contrat de ville unique	29
B) La conduite de projet et les modes de financement	33
C) Le partenariat : une culture commune du projet.....	35
D) La participation citoyenne et les valeurs de la république	35
Partie II : Le PRU à l'échelle de la CAD : une stratégie d'agglomération	37
Chapitre 1 : L'agglomération du Douaisis	37
A) Les éléments de contexte de la CAD	37
B) La situation du marché local : le PRU dans les politiques de l'habitat	41
1) Un territoire sous équipé	40
2) Des logements sociaux mal répartis	41
3) L'enjeu énergétique dans le bassin minier	42
Chapitre 2 : Les projets ANRU sur le territoire de la CAD.....	45
I) Les Epis, site reconnu d'intérêt national	45
A) Un quartier inscrit dans la politique de la ville	45

B)	Un quartier résidentiel avec un fort potentiel du développement.....	47
C)	Les enjeux du PRU : les actions réalisées et en cours	50
II)	L’Escarpelle et Faubourg de Béthune, des territoires d’intérêts régionaux	55
A)	Des quartiers résidentiels en perte de qualité	55
B)	Les enjeux régionaux	58
Chapitre 3 :	Des projets inscrits dans une stratégie d’agglomération.....	59
A)	Un pilier du contrat de ville	59
B)	Des projets au cœur des politiques de planification	60
C)	Des rénovations s’inscrivant dans des grands projets d’aménagement	63
Partie III :	L’action du bailleur social dans ce dispositif	67
Chapitre 1 :	La maîtrise d’ouvrage, partie intégrante du projet.....	67
A)	La nécessité d’une organisation en interne.....	67
B)	Le partage des informations lors des comités techniques.....	68
C)	Le bailleur en tant que maître d’ouvrage	69
Chapitre 2 :	Un acteur du projet social	72
A)	Le développement d’une gestion urbaine de proximité	72
B)	La thématique du relogement	73
C)	Les clauses d’insertion par l’activité économique	75
Chapitre 3 :	Un projet à concilier avec des intérêts propres.....	75
A)	Une stratégie patrimoniale à poursuivre	77
B)	Des intérêts financiers	80
Conclusion.....		81
Éléments de bibliographie.....		82
Liste des abréviations.....		84
Annexes.....		85

INTRODUCTION

Le 16 décembre 2015, le président de la République, François Hollande se rendait à Lens et à Boulogne-sur-Mer dans les Hauts de France, accompagné de la ministre du logement Sylvia Pinel et de la secrétaire d'Etat à la ville, Myriam El Khomri, afin de lancer officiellement le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.

Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, défini dans le cadre de la loi du 21 février 2014 pour la programmation et la cohésion urbaine a pour objectif de restructurer 200 quartiers situés en zones urbaines sensibles. Dans le cadre de la nouvelle géographie prioritaire, les quartiers politiques de la ville sont désormais définis à partir du critère unique du revenu. Sur l'ensemble de ces quartiers prioritaires (1300), 200 sont éligibles au financement de l'ANRU. Un investissement de 5 milliards d'euros de l'ANRU, financé avec le concours d'Action Logement sera réparti de la manière suivante : 83% pour les sites d'intérêt national et 17% pour les sites d'intérêt régional, dans le cadre des Contrats de plan Etat Région.

Ce nouveau programme s'inscrit dans la continuité du premier Programme de Rénovation Urbaine lancé en 2003 sous le ministre Jean-Louis Borloo. Avec le programme de 2003, 140 000 logements ont été démolis et autant de reconstruits, 325 000 ont été réhabilités. Environ la moitié des 500 quartiers identifiés ont été rénovés. Les autres quartiers sont toujours en cours de rénovation. Enfin, 7.6 milliards d'euros ont été versés par l'ANRU sur les 12.3 milliards prévus et 4 millions d'habitants sont concernés par ces opérations.

En France et dans le domaine de l'urbanisme, le mot « rénovation » a un sens très différent du langage courant. La mise en valeur d'un quartier n'est pas de la rénovation, mais de la réhabilitation ou de la restauration. Le point de départ de la rénovation se traduit par la démolition de la totalité, ou d'une part importante des immeubles existants pour laisser la place à de nouvelles constructions. Le sociologue Epstein définit la politique de rénovation comme une politique « de démolition d'îlots ou de quartiers anciens, et d'édification, en lieu et place de nouveau bâtiment ».

La politique de rénovation Française se distingue alors des autres pays d'Europe qui ne connaissent pas une coupure si nette. Par exemple, en Angleterre, la politique de rénovation

prends le nom « d'urban renwal » ou en Allemagne, on parle de le « Sanierung » qui signifie à la fois soigner et assainir. En Angleterre comme en Allemagne, la démolition n'est pas le point de départ de la rénovation.

Historiquement, les premières politiques de rénovation urbaine commencent sous le second Empire sous l'impulsion de l'Empereur Napoléon III. Ayant résidé un temps à Londres, ce dernier y a vu une grande capitale pourvue de grands parcs et de réseaux d'assainissements. C'est une ville transformée par la révolution industrielle. A l'image de Londres, Napoléon III souhaite moderniser Paris. Egalement progressiste et s'inspirant du parti socialiste, il a la volonté d'améliorer les conditions de logement des classes pauvres. L'objectif est de démolir les taudis afin de lutter pour la protection de la sécurité et de la salubrité publique. Sous la Vème république, et dans une situation de crise de logement, le général de Gaulle lance une procédure de rénovation urbaine. La circulaire ministérielle du 8 novembre 1959 proclame que « la rénovation urbaine n'a pas seulement pour objet de reloger dans des immeubles sains les familles qui dépérissent physiquement et moralement. Elle ambitionne aussi de restituer aux centres des villes une structure et une architecture dignes de notre temps et de l'histoire de notre pays ».

Aujourd'hui, la politique de rénovation urbaine n'est qu'une composante d'une politique plus large et transversale, appelée « politique de la ville ». Politique initiée en France à la fin des années 1970, elle peut se définir de la manière suivante: c'est une politique consistant en un ensemble d'actions des pouvoirs publics visant à revaloriser certains quartiers urbains particuliers et à réduire les inégalités sociales entre territoires. De nombreux acteurs concourent à la politique de la ville. L'Etat, les collectivités territoriales, les partenaires locaux, les agents de services de proximité (...) sont concernés pour améliorer les conditions de vie des habitants et changer l'image des quartiers.

Plusieurs dispositifs se sont ainsi succédé souvent en réponse à des crises ponctuelles. On peut citer à titre d'exemple les opérations « Habitat et vie sociale » en 1977. Lancées sous la direction de Jacques Barrot, secrétaire d'Etat au logement dans le gouvernement de Raymond Barre, ces opérations visaient à réhabiliter les HLM avec l'aide financière de l'Etat. En 1981, ce sont les programmes de développement social des quartiers qui voient le jour après les troubles de Vénissieux de la banlieue lyonnaise, suite à un rapport d'Hubert Dudebout, maire de Grenoble. En 1990, après les troubles de Vaulx-en-Velin, François Mitterrand annonce dans son discours de Bron la création d'un ministère de la Ville, confié à Michel Delebarre.

L'ensemble de ces dispositifs et moyens d'actions ont fait l'objet de nombreuses évaluations. Jugé trop complexe, cet ensemble de dispositif a fait l'objet de nombreuses réformes. La loi Borloo réforme profondément la politique de la ville. Avec l'instauration du Programme National de Rénovation Urbaine, la priorité est donnée à l'intervention urbaine. Il s'agit d'agir sur le bâti, en transformant l'offre et la forme de logements. Le terme même de « rénovation » évolue. On ne parle plus de politique de rénovation urbaine mais de de politique de renouvellement urbain même si les ambitions demeurent les même qu'en 1958. La loi « Lamy » du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine entend poursuivre la rénovation urbaine, concentrer les crédits de la politique de la ville sur un nombre resserré de territoires et lutter contre les discriminations. Tirant les enseignements de ce premier plan, le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain s'engage à renforcer le développement économique et la cohésion sociale, en plaçant l'humain au cœur des projets dans des politiques de Co-construction.

C'est dans ce contexte d'approche globale de la politique de la ville, qu'il nous semble intéressant de s'intéresser au rôle des bailleurs sociaux, acteurs déterminants dans les opérations de rénovation urbaine. Comment un bailleur tel que Norévie se place dans une logique de projet comme c'est le cas pour NPNRU ? Quel rôle joue-il dans le cadre des opérations de rénovation urbaine et quels sont les enjeux pour leur activité ?

Dans une première partie, nous contextualiserons le NPNRU dans les politiques actuelles. A partir de quand les programmes de rénovation urbaine naissent ils, dans quels buts et selon quelle méthode de travail ? (Partie I) Ensuite, nous déclinons les enjeux du NPNRU à l'échelle du quartier des Epis et des autres quartiers reconnus d'intérêt régionaux sur le territoire de la CAD (Partie II). Enfin, nous soulèverons les actions et le rôle du bailleur social Norévie au cœur d'une démarche de projet, sa stratégie dans et hors du cadre du NPNRU (Partie III).

Chapitre 1 : Les prémices des opérations de rénovation urbaine

A) Les opérations de rénovation urbaine menées sous le Second Empire

Les politiques de rénovation urbaine commencent sous le second Empire sous l'impulsion de l'empereur Napoléon III.

Ayant résidé pendant un temps dans la capitale à la suite de son coup d'état, l'empereur y a vu une grande capitale pourvue de grands parcs et de réseaux d'assainissements. La ville a été transformée par la révolution industrielle. A l'image de Londres, Napoléon III souhaite moderniser Paris. Avant-gardiste, Napoléon III s'inspire également des idées socialistes et désire améliorer les conditions de logement des plus pauvres.

Au XIX^{ème} siècle, « le cœur de la capitale ressemblait alors à un nœud de ruelles sinueuses, mal éclairées et insalubres, surpeuplées et misérables ». (La rénovation urbaine : démolition ou patrimonialisation ? Comparaison entre la France et l'Allemagne, par *Maurice Blanc*, le 11 juin 2013) La densité moyenne de la population de Paris avant son agrandissement était d'environ 36 400 personnes au kilomètre carré. Le quartier des Halles en 1850 approchait déjà les 100 000 personnes au kilomètre carré et dans des conditions d'hygiène très précaires.

L'objectif premier de la politique de rénovation était de démolir les taudis au nom de l'hygiène et de la sécurité publique. La préoccupation de la santé et du logement se développe en effet à travers un mouvement appelé « l'hygiénisme ». Ce mouvement est à l'origine de la loi du 15 février 1902 dite « loi de protection de la santé publique » qui mettra en place un nouveau cadre sur la dimension sanitaire des constructions par le « permis de bâtir ». Elle permettra ainsi de remplacer les installations précaires.



Charles Marville, Paris avant 1850, ici la rue Champlain 1877-1878

Pour mener à bien son projet, Napoléon III s'entoure des meilleurs ingénieurs. Il nomme en juin 1853 George Eugène Haussmann Préfet de la Seine et ce dernier se lance dans un projet colossal. Face à l'ampleur du projet, les financements de la ville de Paris ne suffisent pas et il est nécessaire de s'entourer d'entrepreneurs. L'idée est que le volontarisme économique peut transformer la société et résorber la pauvreté. Haussmann s'entoure alors d'entrepreneurs tels que les frères Pereire, riches banquiers et fondateurs du crédit immobilier. Les travaux d'Haussmann sont ainsi décidés et encadrés par l'Etat, mis en œuvre par les entrepreneurs privés et financés par l'emprunt.

120 000 logements vétustes seront détruits et remplacés par 320 000 appartements neufs, représentant 34 000 immeubles qui bordent 300 kilomètres de voies nouvelles.

Néanmoins, il faut relativiser l'objectif de santé publique mis en avant dans les discours. Haussmann poursuivait également deux autres objectifs dans les travaux de rénovation. La destruction de tous les immeubles permettait de reconstruire plus loin et ainsi d'élargir ou de créer des rues. Cela facilite la circulation (la première ligne de tramway à Paris est de 1855), mais aussi le maintien de l'ordre : il est plus facile de construire des barricades dans des ruelles étroites que dans une grande avenue.

Il s'agit pour l'autorité publique de mieux contrôler une capitale dont les soulèvements populaires ont renversé plusieurs régimes depuis 1789. Des propriétaires eux-mêmes, soucieux aussi de la mise en valeur de leurs propriétés et de leur quartier, réclament des voies

larges et droites afin de faciliter les déplacements de troupes. Il est en effet plus facile de construire des barricades dans les ruelles étroites que dans une grande avenue. La rénovation urbaine affiche clairement une logique sécuritaire.

Enfin, la plupart des constructions nouvelles ne sont pas destinées à l'habitation, mais aux activités que l'on veut attirer à Paris, c'est à dire les sièges sociaux des banques et des grandes entreprises, les grands magasins (le Printemps etc.), l'Administration (les Ministères).

En 1872, le philosophe et théoricien socialiste allemand, Friedrich Engels démontre que le processus ségrégationniste des banlieues est un processus qui commence très tôt. Il déclare que: « L'extension des grandes villes modernes confère au terrain dans certains quartiers, surtout dans ceux situés au centre, une valeur artificielle, croissant parfois dans d'énormes proportions ; les constructions qui y sont édifiées, au lieu de rehausser cette valeur, l'abaissent plutôt, parce qu'elles ne répondent pas aux conditions nouvelles ; on les démolit donc et on les remplace par d'autres. Cela a lieu surtout pour les logements ouvriers qui sont situés au centre et dont le loyer, même dans les maisons surpeuplées, ne peut jamais, ou du moins qu'avec une extrême lenteur, dépasser un certain maximum. On les démolit et à leur place on construit des boutiques, des grands magasins, des bâtiments publics...Il en résulte que les travailleurs sont refoulés du centre-ville vers la périphérie, que les logements ouvriers, et d'une façon générale les petits appartements deviennent rares et chers et que souvent même ils sont introuvables. Car, dans ces conditions, l'industrie du bâtiment, pour qui les appartements à loyer élevé offrent à la spéculation un champ beaucoup plus vaste, ne construira jamais qu'exceptionnellement des logements ouvriers ». (Engels 1872)

En effet, les quartiers populaires s'embourgeoisent et les loyers des nouveaux immeubles deviennent beaucoup plus élevés. Les pauvres doivent déménager soit vers la banlieue, soit vers d'autres taudis. Le relogement n'est pas prévu. Le terme de « démolition-déportation » (terme employé par Renaud Epstein dans un entretien) est parfois employé. Pour remédier à cette absence, on note que Louis-Napoléon est à l'origine de la construction de 86 premiers logements sociaux de Paris à la cité Rochechouart en 1851, qu'il fait financer par le sous-comptoir du commerce et de l'industrie pour le bâtiment afin de pallier la défaillance du conseil municipal de Paris. De même, il dessine lui-même le plan d'un ensemble de 41 pavillons destinés à l'usage des classes ouvrières situés avenue Daumesnil. Ces derniers seront présentés à l'exposition universelle de 1867.

Les effets de la rénovation urbaine sur les conditions de logement des plus pauvres sont donc à relativiser. Cette situation fait dire à Friedrich Engels en 1887 que la « la question du logement (insalubre) n'a pas été résolue, mais seulement déplacée ».

De plus, il semble que les destructions aient cassé une représentation de l'immeuble pré-haussmannien qui reflétait une véritable mixité sociale. Avant la rénovation, il existait un « portrait » de l'immeuble parisien pré-haussmannien comme synthèse de la hiérarchie sociale parisienne. Les bourgeois se trouvaient au deuxième étage, les fonctionnaires et employés au troisième et quatrième, les petits employés au cinquième, et les gens de maison, étudiants et pauvres sous les combles. Toutes les classes sociales se côtoyaient ainsi dans le même immeuble. On retrouve cette représentation dans le roman réaliste et notamment dans la série la Comédie Humaine d'Honoré de Balzac où il explore les groupes sociaux afin de dépeindre la société de son époque. Il existait bel et bien une mixité sociale.

B) La rénovation des quartiers anciens sous la Vème république et l'avènement des grands ensembles

Au lendemain de la seconde guerre mondiale l'Europe connaît une grave crise du logement. 270 000 bâtiments ont été détruits et on relève plus d'un million de sinistrés. Ce déficit est à la fois quantitatif (besoin de 4 millions de logements en 1948, soit 35 % du parc existant) et qualitatif (10% des logements sont insalubres). Cette crise s'amplifie tout au long des années 50 puisque la priorité est donnée à la reconstruction des structures productives et des infrastructures, alors même que le baby-boom, l'exode rural et l'immigration font exploser les besoins en logement. L'Etat considère que le logement est une affaire privée, et non une affaire d'Etat.

Une exception à cette règle est Eugène Claudius-Petit, ministre de la reconstruction et de l'urbanisme pendant sept gouvernements successifs, de 1948 à 1953. Passionné d'architecture, proche de Le Corbusier, il pose les bases de l'aménagement du territoire. Son idée est de faire une ville rationnelle, à l'image de ce qui arrive dans la production industrielle : ces principes sont notamment présentés dans la Chartes d'Athènes, publiée en 1933 par le Corbusier. Celle-ci prône l'organisation de la ville selon ses fonctions (zoning), la création de hauts bâtiments qui permettent d'espacer les immeubles, la séparation des rues pour automobiles ou non, selon le grand principe de l'adaptation de la ville à la société automobile

Près d'un siècle plus tard et dans une situation de grave crise du logement, le général de Gaulle lance une politique ambitieuse de rénovation-démolition à Paris et dans les villes de Province. C'est une période marquée par un urbanisme très axé sur l'intervention de l'Etat. Au lendemain de la seconde guerre mondiale, la volonté de l'Etat est de reconstruire au plus vite les villes détruites par les bombardements alliés. C'est aussi une ville marquée par le dernier exode rural.

L'urbanisme à cette époque est en effet appelé « l'urbanisme Gaullien ». La situation est telle qu'il faut construire rapidement afin de loger les familles privées de leur logement. Un décret de 1958 va ainsi créer les Zones à Urbaniser en priorité. Ce sont les ZUP. Elles doivent permettre dans « les communes ou agglomérations où l'importance des programmes de construction de logement rend nécessaire la création, le renforcement ou l'extension d'équipements collectifs la planification et le financement de ces équipements et logements, afin de planifier et d'encadrer sur le territoire national le développement urbain, de répondre à la carence de logements face à l'accroissement démographique et de favoriser la résorption de l'habitat insalubre. » (décret N°58-1464 du 31 décembre 1958)

Cette procédure fut massivement utilisée dans les années 1950. On rendait constructible des terrains qui ne l'étaient pas. De 1957 à 1967, 197 ZUP furent aménagées ce qui correspondait à 2.2 millions de logements. Pour l'époque, c'est une avancée considérable. En termes de confort des logements, c'est également un progrès indéniable. (logement moderne, avec chauffage central, salle de bains et chambre pour les enfants). Les ZUP permettent également de reloger les habitants, ce qui n'était pas prévu par rapport à la rénovation Haussmanienne.

Néanmoins ce modèle de la priorité des zones à urbaniser va rapidement montrer ses limites. Les ZUP restent des secteurs très marqués par une architecture standardisée et une surreprésentation de l'habitat social. L'expression du « chemin de grue » est utilisée pour décrire ces zones. C'est une mise à l'écart et c'est la culture du quartier populaire qui disparaît. Cela produit des traumatismes profonds et durables (Coing, 1966).

C) L'abandon au profit des politiques de réhabilitation

Depuis la loi d'Orientation Foncière de 1967, les ZUP sont représentées par les ZAC et à partir de 1969, il n'est plus possible de créer des ZUP. Les anciennes sont soit éteintes, soit

remplacées par d'autres outils d'aménagements. On note pour autant une exception, la ZUP des Uli dans l'Essonne, créée en 1960, s'est transformée en une ville à part entière en 1977.

Le 30 novembre 1971, une circulaire relative « aux formes d'urbanisation adaptées aux villes moyennes » décide de la fin de la construction des grands ensembles. En 1973, vingt ans après le début de leur construction, Guichard rédige une circulaire relative aux formes d'urbanisation dit « grands ensembles » intitulée Ni barres ni tours.

Se développe à cette époque la politique des villes avec cette fois-ci l'ambition de créer de vraies villes et pas seulement des quartiers aménagés.

Le groupe de réflexion « Habitat et vie sociale » travaille de 1971 à 1977, fait des séminaires, des auditions dans les quartiers, et en tire un diagnostic : on a construit ces quartiers dans une logique d'équipement, sans penser à leur fonctionnement, dans une logique très descendante, très cloisonnée entre les différents ministères concernés. Ces quartiers ont également eu tendance à se populariser puisque les classes moyennes partaient et étaient remplacés par des ménages moins favorisés.

L'HVS encourage une politique globale (à la fois urbaine et sociale), transversale (impliquant les différents ministères, les Affaires Sociales, l'Équipement, la Jeunesse...) et participative (recours aux associations). Les fondateurs de cette politique n'ont aucune doctrine, aucune vision à long terme des problématiques, presque aucun financement ; mais c'est la « préhistoire » de la politique de la ville, où ont été ébauchés des principes qui seront en permanence repris par la suite.

La rénovation urbaine est abandonnée au profit des politiques de « réhabilitations » des quartiers anciens dégradés, après le choc de 1973. La rénovation-démolition et la construction des grands ensembles sont stoppées et on s'oriente vers des opérations moins coûteuses de modernisation et de mise en valeur de l'habitat dégradé dans les quartiers anciens.

En 1977, la création conjointe des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) et de l'Aide personnalisée au logement (APL) vise une réhabilitation sociale des quartiers anciens dégradés, permettant aux locataires des taudis de conserver le même logement après les travaux (Blanc, 1979). La réhabilitation est moins brutale que la rénovation-démolition. Si elle continue à exclure les pauvres, c'est un processus diffus, il s'étale dans le temps et il ne devient manifeste qu'au bout de 20 à 30 ans.

D) Les débuts de la politique de la ville

Durant l'été 1981, soixante-dix voitures sont brûlées dans le quartier des « minguettes » à Lyon. Ces « rodéos » comme ils sont nommés, inscrivent les grands ensembles à l'agenda politique. Diverses mesures sont prises.

La première consiste à occuper les jeunes pour que l'été se passe sans incidents. Des centres sociaux sont ouverts pendant l'été, un club med est rouvert dans le drome. De manière plus durable, le gouvernement mets en place la commission nationale pour le développement social des quartiers (CNDSQ) et la Commission des maires pour la sécurité. Il s'agit d'encourager la prévention et non la répression. Enfin, les zones d'éducation prioritaire (ZEP) sont créées la même année.

Les avis divergent sur le CNDSQ et il fait l'objet de trois rapports. En 1983, le rapport Dudebout « Ensemble refaire la ville » fait figure de manifeste pour une transformation démocratique de la gestion des villes. La transformation des villes ne doit pas être l'affaire de quelques technocrates mais elle doit provenir de tous les acteurs concernés par la ville, ce qui implique les habitants des quartiers eux-mêmes. Pour reprendre la formule, il faut passer du top-down au bottom-up. Les habitants doivent être les acteurs du changement. De plus, tous les acteurs doivent être mobilisés. C'est la posture d'un état trop centralisateur qui est critiqué ici. L'idée est que le problème des grands ensembles se résoudra au travers d'un décloisonnement de l'action public par le partenariat local. On retrouve la même analyse dans les rapports de Bertrand Schwartz (Rapport sur l'insertion professionnelle et sociale des jeunes, 1981) et de Gilbert Bonnemaïson (Face à la délinquance. Prévention, répression, solidarité, 1983).

Le DSQ concerne près de 150 quartiers. Il y a une commission locale dans chaque quartier sous la houlette d'un chef d projet. Près de 170 000 logements sont réhabilités. Le rapport Levy (Bilan – Perspectives des contrats de plan de développement social des quartiers, 1988) vante lui la réussite du DSQ.

Néanmoins les émeutes de Vaulx-en-Velin après la mort d'un jeune remettent en cause le DSQ. Les media s'emparent de l'affaire et généralisent ces émeutes en une révolte des « banlieues à problèmes ». Mitterrand fait un discours à Bron en 1990 et annonce la fin de

l'expérimentation et le début d'une politique de la ville centralisée qui doit devenir une priorité de son second septennat. Elle s'organise autour de quatre pôles : Concentration des moyens de l'Etat sur 400 quartiers pour plus d'efficacité, davantage de mixité fonctionnelle, participation des habitants, créations d'emplois pour les habitants des quartiers, voir dans les quartiers.

Delarue développe en 1991 une critique radicale du DSQ dans son rapport Banlieues en difficultés : la relégation, faisant référence par son titre à une peine juridique de bannissement. Les habitants des quartiers ne sont plus des acteurs mais bien des victimes sociétales. Une approche reposant sur des militants, bien qu'admirable en théorie, n'est pas suffisante, il faut une démarche plus générale, un investissement massif de l'Etat mobilisant l'ensemble des administrations depuis leur sommet et non plus uniquement les petits fonctionnaires militants et motivés. Il faut sortir du quartier et traiter de la question de la relation entre le quartier et la ville, traiter les questions du transport, du logement, de l'emploi par rapport à la ville. Ce rapport de Delarue est traduit par une mesure hautement symbolique : Michel Rocard nomme un ministre de la Ville, tandis que treize sous-préfets chargés de la ville sont choisis dans les Départements les plus urbanisés. Au-delà de ces nominations, c'est tout un ensemble de mesures administratives et réglementaires qui est pris par le gouvernement Rocard, qui fait preuve d'un volontarisme inédit à l'égard des quartiers pauvres.

Cette politique au croisement de la lutte contre l'exclusion et de la modernisation du service public rassemble ainsi : Une réforme fiscale encourageant la solidarité intercommunale, la dotation de solidarité urbaine (DSU), une mesure de péréquation au sein de la dotation globale de fonctionnement (DGF) , La nouvelle bonification indiciaire, prime pour les fonctionnaires supposée les faire rester dans les quartiers.

La loi d'orientation pour la ville (LOV, dite loi « anti-ghettos ») impose la mixité du logement privé et du logement social dans les grandes agglomérations. Le lancement de 13 grands projets urbains (GPU), projets de réaménagement visant à repenser l'urbanisme de ces quartiers. 215 contrats de ville sont signés entre 1994 et 1999, supposés légaliser ces approches.

En 1995, J. Chirac fait une campagne de lutte contre l'exclusion sociale, parlant d'un « véritable plan Marshall pour ces cités ». Le terme est flou, mais évoque beaucoup d'argent. E.

Raoult se retrouve toutefois dans la situation difficile de devoir mener un plan Marshall sans crédits supplémentaires : il crée donc des zones franches urbaines (ZFU), des territoires sur lesquels les entreprises ont de nombreux avantages fiscaux. Or, une telle mesure suppose un zonage, des indices qui permettent de classer les quartiers. Cette nouvelle géographie prioritaire utilise l'indice synthétique d'exclusion (ISE). A partir de cet indice sont classés les quartiers et sont également créées des zones urbaines sensibles (ZUS), mais surtout des zones de redynamisation urbaine (ZRU).

La géographie prioritaire constitue à partir de ce moment un instrument incontournable de la politique de la ville. Ainsi, on passe d'une géographie floue et sensible du DSQ, fondée sur la perception des élus locaux des problèmes et des ressources des quartiers, à un zonage national constitué de 751 ZUS, dont 396 ZRU et 44 ZFU.

La création de ces catégories à partir d'un indice statistique contribue à construire une certaine vision du monde, réduisant sa complexité. Surtout, cette catégorisation conduit à créer une dualité de l'espace, qui amène à considérer les quartiers prioritaires simplement sous l'angle du handicap et de l'écart à la norme. Dès lors, la catégorie ZUS se traduit par un recentrage de la politique de la ville sur une stratégie unique de réduction des écarts territoriaux.

A la fin des années 90, il y a la publication du rapport Sueur (Demain, la ville, 1998) dans lequel on trouve l'idée qu'il faut quitter l'échelle des quartiers et aller vers une gouvernance des intercommunalités, ainsi qu'une insistance sur l'effet pervers du zonage. Ce rapport inspire trois lois du gouvernement Jospin : La loi relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale (loi Chevènement) qui prévoit la création de communautés d'agglomération disposant de larges compétences ; La loi d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire (loi Voynet) qui représente les victoires méthodologiques de la politique de la ville (un territoire, un projet, un contrat) ; La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (loi Gayssot) qui favorise le rééquilibrage spatial du logement social.

Dans ce contexte, 247 contrats de ville sont signés pour la période 2000-2006, dont 70% sont intercommunaux. A côté, le zonage est mis en sommeil (une seule mesure en cinq ans fait référence aux ZUS).

Les instruments de la politique de la ville ont été mobilisés pour des fonctions assez différentes tout au long de son histoire : Dans les années 80, la logique de fonctionnement est expérimentale, il faut favoriser l'émergence d'actions, de solutions locales qui ne correspondent pas à l'application locale de politiques établies par le pouvoir central ; Dans les années 90, la politique de la ville se modernise, l'Etat se mobilise ; A partir de la fin des années 90, la politique de la ville se dilue dans une série de transformations, de politiques de modernisation des institutions territoriales.

Immédiatement marginale par ses moyens, par ses acteurs (elle n'est pas portée par un grand corps de l'Etat), cette politique a eu des effets qui dépassent les quartiers sensibles. A vrai dire, elle a sans doute eu davantage d'effets sur la politique publique en général que sur les quartiers sensibles. Ce modèle prototype construit aux marges de l'action publique dans les années 1980 « contamine » de nombreuses politiques sectorielles, qui répondent souvent sur un ton défensif, mais ces différentes administrations finissent par se convertir à ces nouveaux modes de fonctionnement. Dans les années 2000, le mode opératoire de la politique de la ville a bien créé de nouvelles normes pour l'ensemble des politiques publiques.

Chapitre 2 : La promulgation du Programme de rénovation urbaine , un tournant dans la politique de la ville

A) Loi SRU comme point de départ

La rénovation urbaine réapparaît en France avec deux lois : la première, appelée « Solidarité et Renouvellement urbain (SRU, 2000) »; elle lutte contre les ségrégations sociales et spatiales en imposant, au nom de la mixité sociale, un minimum de 20% de logements sociaux dans les communes urbaines. La seconde est la loi dite « Engagement national pour le logement ». Elle vise à moderniser les grands ensembles de logements sociaux en combinant la démolition, la construction « durable » et la mixité sociale.

L'ANRU émane de cette loi et a pour objectifs d'améliorer les espaces urbains, développer les équipements publics, démolir 250 000 logements, construire 250 000 logements, réhabiliter et « résidentialiser » 400 000 logements locatifs sociaux en France. Le PNRU doit permettre de transformer en profondeur les quartiers présentant le plus de difficultés sociales et économiques. Ces quartiers sont appelés les Zones Urbaines Sensibles (les ZUS). Ces difficultés s'expliquent en grande partie par une concentration de logements sociaux de droit et de fait ainsi que par une faible attractivité résidentielle en raison notamment d'une faible qualité urbaine due à des espaces publics médiocres, un déficit d'équipements, des quartiers enclavés. On compte 751 ZUS, réparties sur 491 communes dans la France entière et représentent 4.7 millions d'habitants. Sur ces 751 ZUS, il est prévu qu'à l'horizon 2013, près de 500 seraient rénovés afin d'améliorer le cadre de vie de ces millions de personnes.

La loi Borloo s'inscrit dans le prolongement du programme national de renouvellement urbain et de solidarité lancé par Bartolone en 1999. Les objectifs demeurent les même : baisse des écarts entre les quartiers défavorisés et le reste du territoire, transformation durable de ces quartiers, redynamisation économique et amélioration des conditions de vie des habitants.

Pourtant la loi conduit à une refonte du système contractuel, transversal. C'est une politique centralisée avec des objectifs définis au niveau national. C'est une politique sectorielle et verticale, une politique plutôt communale qu'à l'échelle intercommunale. Pour mener à bien le programme défini par la loi d'orientation, l'article 10 de la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine a créé l'ANRU. Ces modalités de fonctionnement sont précisées dans le décret du 9 février 2004.

L'ANRU est un Établissement Public à caractère Industriel et Commercial (EPIC), dirigée par un conseil d'administration de 36 membres. Ses membres sont issus des représentants de l'État, d'organismes publics (comme la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), des organismes du logement social, des collectivités locales et des Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI), etc. Cependant, l'ANRU est placée sous la tutelle du ministre chargé de la politique de la ville. D'un point de vue local, l'Agence est représentée par le préfet, assisté du directeur départemental de l'équipement. Ensemble, ils instruisent les projets portés par les collectivités et leurs partenaires. L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine se trouve au service des collectivités locales responsables des projets qui obtiennent une garantie de financement pour la reconstruction des quartiers « en difficultés » présents dans leurs villes.

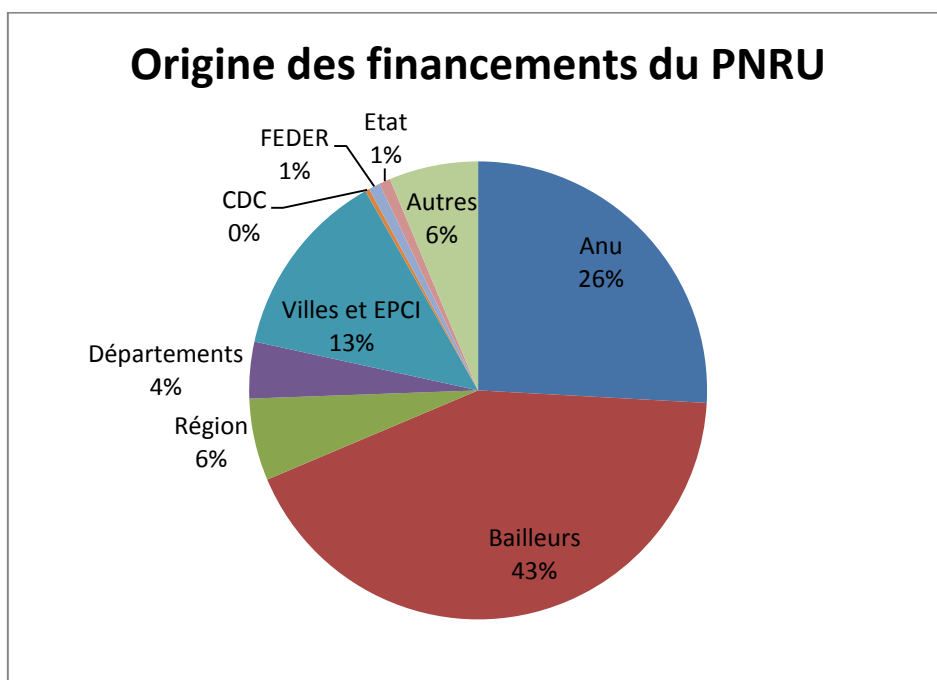
Cette formule de l'agence conçue comme au service d'un gouvernement mais libérée des contraintes de l'administration est apparue dans les pays anglo-saxons mais s'est développée durant les dernières décennies dans toute l'Europe à raison montant de pouvoir de gouverner en finançant des acteurs selon un souci de résultat et non de normes bureaucratiques.

Pour assurer le financement du programme, l'ANRU mutualise les contributions financières d'une pluralité d'acteurs : l'Etat, Action Logement, l'Union économique et sociale pour le logement (UESL), la Caisse de dépôts (CDC), la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLSS), le Fonds Européen de Développement Régional (FEDER). Elle dispose d'un budget considérable ; 12 milliards d'euros sont engagés au titre du PNRU. Ces sommes permettent à terme, par un effet levier d'estimer les travaux à engager à terme à près de 40 milliards d'euros. En plus de cela, l'Etat a attribué à l'agence une capacité d'engagement supplémentaire de 350 millions d'euros en 2009, au titre du plan de relance.

Sur le total des financements du PNRU, l'ANRU apporte une subvention moyenne de 30 %. Les plus gros contributeurs sont les bailleurs sociaux, qui apportent 42 % des financements des projets de rénovation urbaine. Ce constat doit cependant être nuancé, car la grande majorité de leurs financements proviennent de prêts (prêts rénovation urbaine de la CDC, prêts CIL, autres), alors que les fonds propres des bailleurs comptent pour moins de 10 % de ce total. Les collectivités locales s'engagent à hauteur de 22 % dans les projets, un investissement renforcé par les conventions territoriales qui lient l'ANRU à certains conseils généraux et régionaux. Ensuite, l'inscription de toutes les grandes villes, de la quasi-totalité

des villes moyennes et d'un grand nombre de communes de banlieue dans le PNRU a permis à l'Agence de constituer un réseau permettant la mobilisation des ressources des différents niveaux de collectivités. Il est à noter que malgré un taux de subvention de l'ANRU qui peut atteindre 100 %, seuls 130 000 logements sociaux seront démolis au terme du PNRU, soit un peu plus de la moitié de l'objectif de démolition fixé.

Ces projets de rénovations urbaines font l'objet de conventions pluriannuelles avec l'ANRU, comme prévu à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine. De ce fait, un programme opérationnel et un calendrier de réalisation sur cinq ans sont arrêtés et définissent les engagements financiers de l'ensemble des partenaires.



Graphique réalisé à partir des données mentionnées dans l'ouvrage DONZELOT Jacques, *A quoi sert la rénovation urbaine*, 2012

B) La doctrine du PNRU : cohésion par la mixité sociale et intégration par la banalisation urbaine

« L'ANRU est amenée à analyser les projets et à suivre pour cela quelques critères. Le premier critère est la mixité sociale. Si le projet tel qu'il est présenté débouche, à peu de choses près, sur la même composition sociale du quartier et si on n'a pas démontré que l'on était en

capacité de fabrique de la diversité sociale dans un lieu où se concentrent toutes les précarités et toutes les difficultés, il faut évidemment le retravailler. » (DONZELOT Jacques, *A quoi sert la rénovation Urbaine*, 2012 »).

La mixité sociale constitue la clef de voute du PNU. Les processus mis en œuvre pour atteindre les objectifs de mixité sociale sont les suivants :

- la reconstitution hors site, mais aussi hors du quartier concerné et hors ZUS, des logements sociaux démolis (permettant un brassage de population), qui devrait en priorité bénéficier aux habitants relogés et qui libère du foncier sur site pour construire notamment des logements non sociaux ;
- la diversification de l’habitat sur les sites de rénovation urbaine, avec la construction d’une offre de logements non sociaux sur site, attirerait des populations extérieures aux quartiers, dont les statuts socio-économiques diffèrent de la population originelle.

Dans cette diversification, trois principaux acteurs sont à distinguer : L’Association Foncière Logement, qui se voit attribuer des terrains dans la quasi totalité des PRU, en contrepartie de la contribution financière du 1 % logement au PNRU, pour favoriser la diversification de l’habitat. Elle finance des logements locatifs libres. Les promoteurs privés qui construisent des logements locatifs privés ou des programmes d’accession libre à la propriété. Les bailleurs sociaux, construisant des logements financés en PLS ou PLI et des programmes d’accession sociale à la propriété.

La mixité sociale constitue également un objectif pour le relogement. Autre thème essentiel de l’ANRU, le comité d’Evaluation et de suivi de l’agence Nationale pour la Rénovation Urbaine a en effet fixé trois objectifs concernant le relogement : favoriser des parcours résidentiels « positifs », - assurer aux ménages relogés un reste à charge « compatible » avec leurs ressources (salaires, aides...) - œuvrer pour une plus grande mixité sociale dans les quartiers d’habitat social.

Les opérations de démolition semblent constituer les opérations les mieux à même de remplir les objectifs de mixité sociale et de désenclavement des quartiers. Le deuxième volet de la doctrine du PNRU est en effet l'intégration par la banalisation urbaine.

Les quartiers en question sont en effet souvent séparés du reste de la ville par des coupures physiques et des infrastructures (une ligne de chemin de fer, comme c'est le cas pour le quartier des Epis) ou par la composition urbaine elle-même fermée sur elle-même. Il s'agit de casser les ghettos et de rendre ces quartiers à la normale, d'intégrer ces quartiers dans la ville. L'idée est qu'une banalisation urbaine permettrait d'engendrer une « normalisation » du peuplement des quartiers, afin de les rapprocher des caractéristiques moyennes des quartiers de leur agglomération. Pour citer Jacques Donzelot, la rénovation urbaine doit permettre « d'ouvrir le chemin entre la ville et les cités sociales ».

Les interventions sur le bâti constituent la règle avec les opérations de démolition, de réhabilitation et de résidentialisation.

La réhabilitation est une opération qui consiste à rénover sans détruire. Elle suppose le respect du caractère architectural des bâtiments et du quartier concerné. Les travaux de réhabilitation concernent le plus souvent la réfection des toitures, l'isolation thermique et acoustique, le ravalement des façades, la modification de la distribution des pièces, le renouvellement des appareils de chaufferie et des réseaux techniques. Mais la réhabilitation va bien au-delà de ces aspects techniques. En effet, l'amélioration de l'aspect architectural d'un immeuble réhabilité contribue bien souvent à changer son image et peut jouer le rôle d'un trompe l'œil. La réhabilitation permet en ce sens de renforcer l'image sociale du bâtiment aux yeux des habitants et ainsi de lui faire valoir une majoration notable de sa valeur marchande. Dans le cadre du PNRU, ce sont 400 000 logements qui doivent être réhabilités.

La résidentialisation l'opération est la plus récente, le terme de « résidentialisation » apparaît dans les années 1990. La résidentialisation doit permettre d'assurer une meilleure lisibilité urbaine entre le domaine public et le domaine privé, un des objectifs du PNRU. Elle se matérialise concrètement par l'installation de grillages, de haies, et cela afin de répondre également à un objectif de sécurité. Pour lui donner des dimensions plus humaines, l'habitat urbain est réorganisé en petites unités résidentielles confortables. En fonction des programmes, diverses options sont envisageables : matérialisation des limites de la résidence ,

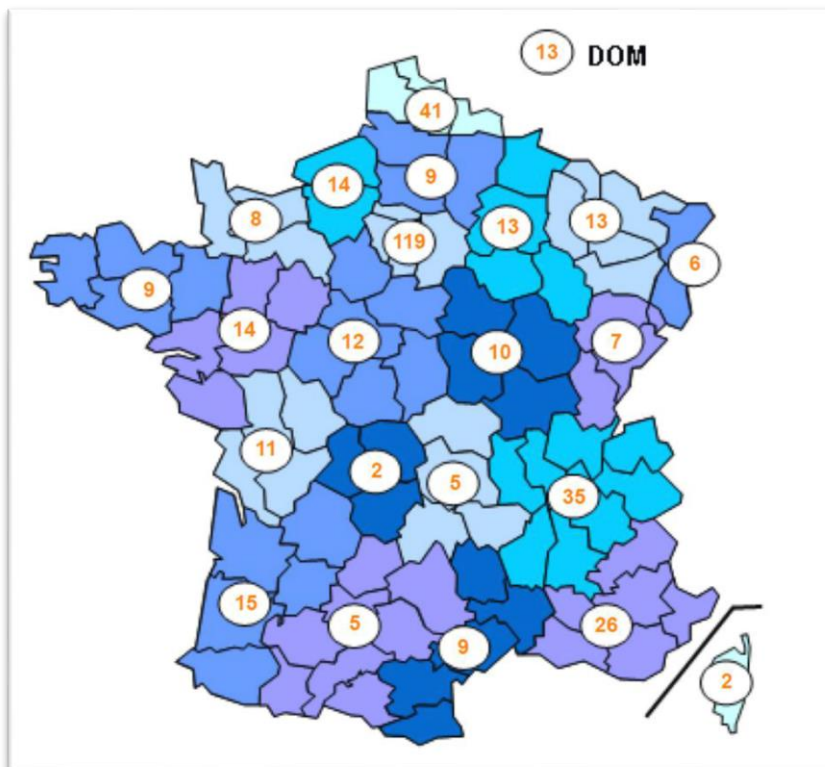
aménagement d'espaces de transition entre l'espace public, la rue et les parties communes de l'immeuble, organisation de stationnements réservés aux habitants de la résidence, d'espaces verts, de jeux pour les enfants, etc. Les opérations de résidentialisation ont été développées à la suite du constat de la relative inefficacité des opérations classiques de réhabilitation classique sur les conditions de vie réelle des habitants.

Au sein de ces opérations de rénovation a été intégré le développement durable. Ainsi la restructuration foncière, le plan d'alignement, la reconfiguration des réseaux engendrée par la résidentialisation a également permis une plus grande mutabilité et réversibilité des constructions. Or cette mutabilité est gage de construction durable dans la mesure où elle donne la possibilité de densifier au fil du temps les parcelles construites, de créer de nouveaux bâtiments sur des réserves foncières et ainsi de diversifier le type de logement au fur et à mesure de l'augmentation de la valeur des terrains. Cependant, il persiste des difficultés à concilier les innovations techniques et leurs coûts, avec le financement disponible.

Un autre des enjeux fort du PNRU consiste à briser cette logique d'assignation à résidence qui relègue durablement des familles et leurs enfants sur un territoire défini. Pour cela, il sera important de créer des systèmes de transports efficaces avec le tissu urbain alentour, afin que les habitants puissent accéder aux richesses offertes par l'ensemble de la ville, en termes d'emploi, de formation, d'éducation, de culture, de loisirs. Les politiques alternatives ou complémentaires à la création de nouvelles infrastructures pour accroître la mobilité sont rarement abordées. Seulement 10 % des conventions évoquent, dans les actions complémentaires au projet, l'objectif d'amélioration de l'offre de transports en commun (changement des horaires de bus, développement du transport en commun à la demande...).

Tous ces axes participent d'une compréhension globale quartier. La rénovation doit être appréhendée de manière globale et transversale. Le PNRU s'inscrit dans une approche globale et pluridisciplinaire. Afin de « casser » les ghettos, la rénovation doit être appréhendé dans une logique transversale. Il s'agit d'agir sur l'habitat, le transport, l'environnement par le biais de la construction et des transports, les équipements publics, le relogement, l'insertion professionnelle.

C) Le bilan mitigé du PRU



Répartition régionale des projets signés ou passés en Comité d'engagement

Source : Site internet de l'ANRU

Depuis sa mise en place, 398 conventions pluriannuelles ont été signées entre l'ANRU et les collectivités. Le montant total de ces projets représente 46 680 milliard d'euros, dont 11 588 milliards d'euros de subventions ANRU.

La première CRU fut signée le 11 octobre 2004 pour le quartier « Boulogne – Transition » sur la commune de Boulogne (Nord Pas de Calais). Actuellement on constate que la région Ile-de-France concentre 30% des projets signés ou passés en Comité d'engage

La convention pluriannuelle des quartiers des Epis et de la Montée a été signée le 12 juillet 2010 et a fait l'objet d'évolutions dans le cadre d'un avenant de clôture finalisé en 2015.

La France des grands ensembles est transformée en un vaste chantier, avec des opérations spectaculaires à la hauteur de la visibilité des quartiers. Le contraste avant/après est présent dans le quartier lui-même, puisque des vieux immeubles restent près des nouveaux.

Le 4 mars 2013, François Lamy s'est vu remettre le rapport de la mission d'évaluation confiés à l'observatoire nationale des zones urbaines sensibles (onzus) intitulé « Dix ans de

programma national de rénovation urbaine : bilan et perspectives ». Dans le rapport du comité d'évaluation et de suivi (CES) de l'ANRU, le CES qualifie le PNRU de « succès incontestable ».

C'est un succès incontestable vu l'ampleur du programme et des fonds versés mais aussi au vue des opérations. Ce sont des opérations spectaculaires, qui marquent les esprits. C'est un spectacle.



Foudroyage d'une tour quartier du Plessis à Montceau-les-Mines (Saône-et-Loire)

Néanmoins, ce succès « incontestable » est à nuancer. Jacques Donzelot parle d'une classe politique qui confond « l'action visible et le résultat, qui s'enivre du spectacle des démolitions et des rénovations, et berce son électorat par la mise en scène de ces gestes urbains, qui relèveraient plus d'un rituel que d'une action effective ». (*A quoi sert la rénovation urbaine ?*, 2012).

D'une part, c'est au regard de son objectif initial, la mixité sociale, que le PNRU peut être critiqué. Après dix ans de rénovation urbaine, la mixité sociale n'a pas progressé. Il semblerait que l'effet inverse se soit produit.

On constate une mobilité résidentielle défavorable avec le départ de populations structurantes, remplacés par des ménages plus défavorisés. De plus, on observe une diversification de l'habitat limitée ainsi qu'une politique d'accession à relativiser puisque la clientèle de l'offre neuve n'est généralement pas celle initialement visée.

Concernant les opérations de démolition reconstruction, dans 70% des cas, les habitants concernés sont relogés dans leur quartier d'origine alors qu'il aurait fallu reconstruire des logements sociaux ailleurs. Il aurait aussi fallu construire des logements non sociaux sur les

sites libérés afin d'y attirer des ménages à statut socio-économique différent. La mixité et le « brassage des populations » n'ont pas lieu. La mise en œuvre du droit au logement opposable (Dalo) a contribué à cette situation puisque les bénéficiaires sont systématiquement relogés dans les quartiers.

Par ailleurs, le déséquilibre entre le volet « humain » et le volet « urbain », au bénéfice de ce dernier, est également souvent reproché à l'ANRU. Le PRU se traduirait en moyenne par une « dépense » de 4 188 euros par habitant et par an contre seulement 29 euros pour le CUCS (Epstein, 2013).

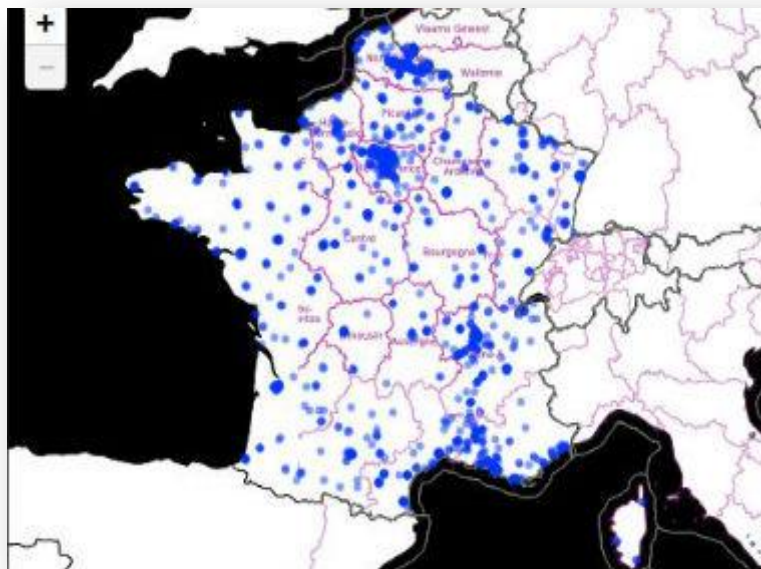
Enfin, une limite soulevée revient sur le système d'appel à projet qui a prévalu pour l'instruction nationale des projets, selon le modèle du « premier arrivé, premier servi ». Cela a poussé un certain nombre de villes à soumettre des projets dans l'urgence, parfois incomplets (études préalables à la programmation non réalisées, participation des habitants insuffisante), pour obtenir les crédits nationaux distribués aux plus diligents. Rétrospectivement, cette décision est dommageable car l'enveloppe financière de 12 milliards d'euros ne permet plus de traiter l'ensemble des quartiers éligibles. Certains projets, parfois dans des quartiers prioritaires, ont donc été sacrifiés au nom de l'urgence.

Chapitre 3 : Vers un nouveau programme de renouvellement urbain

A) Une politique de la ville réformée et un contrat de ville unique

En 2014, le gouvernement a présenté un projet de réforme de la politique de la ville. L'objectif est de simplifier la politique de la ville et ainsi de mettre un terme au saupoudrage des moyens. Les nombreux zonages, empilés depuis plus de 20 ans (ZUC, CUS, ZRU, ZFU...) sont désormais remplacés par un seul critère : le revenu des habitants. L'article 5 de la loi de 2014 précise que « les quartiers prioritaires de la politique de la ville sont caractérisés par un nombre minimal d'habitants et par un écart de développement économique et social apprécié par un critère de de revenu des habitants ». Le périmètre des quartiers prioritaires de la politique de la ville est fixé par le décret du 30 décembre 2014.

Ce critère permet d'identifier les territoires les plus en difficulté mais également d'en faire apparaître d'autres qui connaissent une pauvreté invisible. C'est la raison pour laquelle, aux côtés des grands ensembles propres des grandes agglomérations, la carte recense des villes moyennes, des centres anciens et des communes périurbaines. Elle colle ainsi au plus près des réalités.



La nouvelle carte des quartiers prioritaires de la politique de la ville

Source : <http://ville.gouv.fr/>

Avec ce nouveau critère, on constate que des communes sortent de cette nouvelle géographie prioritaire. Parmi ces communes, il y a celle qui n'auraient jamais dû y entrer car leurs situations économiques et sociales ne le justifiaient pas. Et il y a celles qui ont connu une véritable amélioration. C'est un succès car l'objectif de la politique de la ville est aussi d'en sortir. Il y a ces territoires placés en « veille active » et qui bénéficieront d'un contrat de ville avec la mobilisation renforcée des moyens de droit commun apportés par les signataires des contrats (Etat, collectivités locales et services publics).

Si le périmètre de la politique de la ville repose désormais uniquement sur la pauvreté, les objectifs associés à la politique de la ville demeurent inchangés. Cette politique publique vise toujours à agir dans un but d'assurer l'égalité entre les territoires, et donc de réduire les écarts de développement entre les quartiers défavorisés et le reste de la ville, tout en améliorant les conditions de vie de leurs habitants.

Afin d'atteindre cet objectif, le gouvernement a d'abord insisté sur la nécessité de mobiliser l'ensemble des politiques de droit commun sur les quartiers, condition indispensable à la baisse des écarts entre les ZUS et le reste du territoire. A partir de là, le gouvernement s'est engagé à continuer de mettre en place des interventions spécifiques sur ces quartiers.

Dans cette perspective, deux types de programmes sont prévus. Premièrement, le gouvernement s'est engagé à permettre à tous les projets de rénovation urbaine conventionnés (dans le cadre du PNRU) d'aller à leur terme, notamment en autorisant le déroulement d'opérations au-delà du 31 décembre 2013.

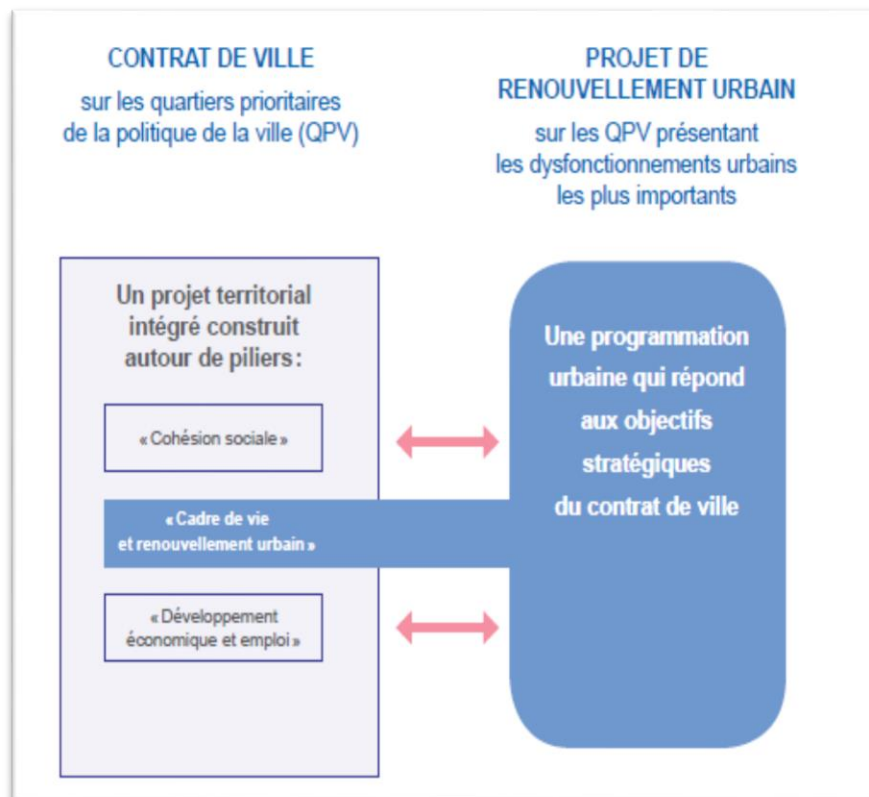
Deuxièmement, cet effort sera accompagné par le lancement d'une nouvelle génération d'opérations de renouvellement urbain (ORU), appelée « programme national de renouvellement urbain », pour la période 2014-2020 visant les quartiers ayant les dysfonctionnements les plus lourds. Pour accompagner ces deux programmes, une « dotation politique de la ville » est envisagée..

Au total, ce sont 1300 quartiers prioritaires qui ont été définis et qui pourront bénéficier de 5 milliards d'euros de subventions de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine durant les dix ans à venir, qui serviront de levier pour 20 milliards de travaux publics. De plus, 80 % des 5 milliards du nouveau programme seront concentrés sur les 200 quartiers d'intérêt national,

quartiers connaissant les plus lourds dysfonctionnements urbains. Les 20 % restants, soit un milliard, seront destinés à soutenir des projets d'intérêt local dans d'autres territoires, qui expriment des besoins de renouvellement urbain.

Le titre III du règlement général de l'ANRU donne chaque étape de contractualisation entre l'intercommunalité, la commune, les maîtres d'ouvrages, l'agence, et le cas échéant, les autres partenaires financiers du projet.

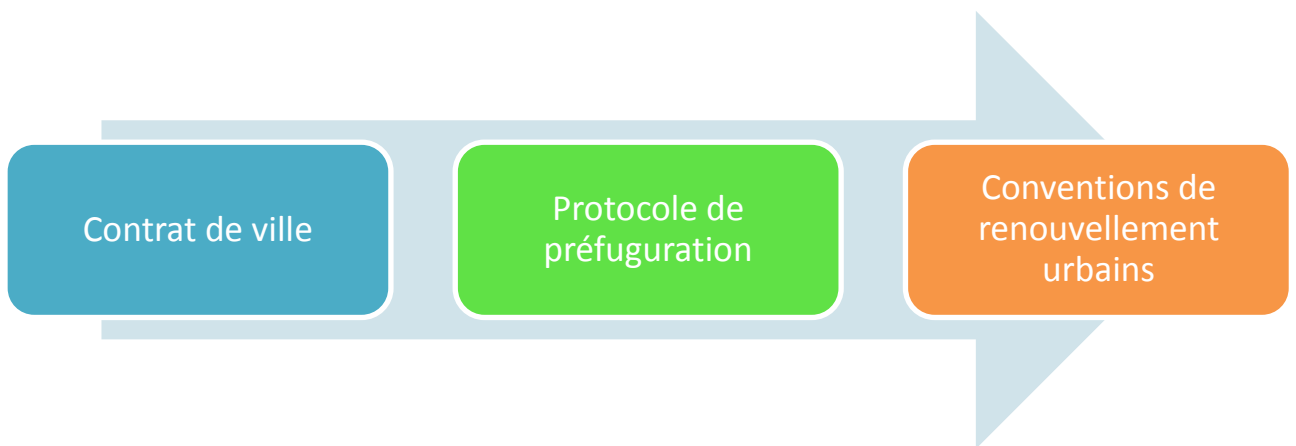
La première étape constitue les contrats de ville. Auparavant, les contrats urbains de cohésion sociale (CUCS) qui succédaient en 2007 aux contrats de ville avaient un périmètre réduit puisqu'ils ne concernaient ni la rénovation urbaine avec le PRU, ni le développement économique avec la ZFU, ni la prévention de la délinquance. Au final, ils ne recouvraient donc aucun autre périmètre déjà établi. Les nouveaux contrats de ville sont prévus à l'article 6 de la loi du 21 février 2014. Ils formalisent, à l'échelle intercommunale, la politique de la ville menée en faveur des quartiers prioritaires de la politique de la ville définis à l'article 5 de cette même loi. Les contrats de ville précisent par ailleurs les échéances de présentation des projets de renouvellement urbain à l'agence. Ils ne comportent pas d'engagements financiers de l'agence.



Source : Document de l'ANRU qui explique l'élaboration des projets de renouvellement urbain dans le cadre des contrats de ville

Viennent ensuite les protocoles de préfiguration qui précisent les objectifs poursuivis dans le cadre du volet urbain des contrats de ville pour les quartiers identifiés comme pouvant faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'Agence. Les protocoles de préfiguration arrêtent le programme de travail détaillé nécessaire pour aboutir à un (ou des) projet(s) de renouvellement urbain opérationnel(s). Les protocoles de préfiguration sont conformes à un modèle type adopté par le conseil d'administration de l'agence. Ils peuvent prévoir le financement par l'Agence des actions prévues dans le programme de travail.

Enfin, la troisième étape est caractérisée par les conventions de renouvellement urbain qui fixent les objectifs contractuels des projets opérationnels et prévoient le financement d'opérations concourant à la réalisation de ces projets. Ces conventions sont conformes à un modèle type adopté par le conseil d'administration de l'agence.



Le contrat de Ville unique permet de traiter dans un même cadre des enjeux de cohésion sociale, de renouvellement urbain et de développement économique. Par ailleurs, note le rapport, «le transport urbain et le développement économique local ont été largement déconnectés de la rénovation des quartiers, faute d'une gouvernance globale qui intègre de façon cohérente et coordonnée les diverses problématiques de la politique de la ville». Dans l'enseignement, les interventions n'ont consisté le plus souvent qu'à réhabiliter des infrastructures dégradées et non à créer de l'attractivité. La sectorisation scolaire n'a pas favorisé la mixité sociale. Les phénomènes d'évitement qui explosaient au collège se sont accentués avec l'assouplissement de la carte scolaire. Il mobilise l'ensemble des politiques publiques d'éducation, d'emploi, de justice, de sécurité, de transport, de santé pour rétablir l'égalité républicaine dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

La priorité est le développement économique. Il faut désenclaver les quartiers avec des lignes de transport, en réintroduisant des commerces, en soutenant les entrepreneurs. Pour ce faire, le pilotage de la politique de la ville à l'échelle intercommunale est essentiel. C'est à ce niveau que les pouvoirs publics peuvent créer de la fluidité, de la mobilité et de la mixité sociale.

B) La conduite de projets et les modes de financement

Conformément à l'article 6 de la loi no 2014-173 du 21 février 2014, le président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière de politique de la ville est en charge de l'élaboration et de la coordination du contrat de ville. A ce titre, il est le porteur de la stratégie globale et de sa déclinaison dans chaque projet de renouvellement urbain. Sur le territoire de sa commune, le maire est chargé dans le cadre de ses compétences de la mise en oeuvre du contrat de ville et du projet de renouvellement urbain. Le président de l'EPCI et le maire de la commune concernée, ou leurs représentants, présentent conjointement à l'agence le projet de renouvellement urbain déclinant les orientations du contrat de ville.

L'agence distingue trois niveaux dans la conduite de projet :

- Le pilotage stratégique
- Le pilotage opérationnel
- La coordination interne des maîtres d'ouvrage

Le pilotage stratégique correspond au niveau où se définit la stratégie, le programme et le mode d'organisation de la conduite générale de projet. Il s'agit de l'échelon politique de définition du contenu du projet, de son suivi, notamment financier et de son évaluation, de coordination avec les partenaires locaux concernés, et de pilotage de la concertation avec les habitants.

Au niveau local, il se caractérise par des comités de pilotage. Le comité de pilotage conduit le projet de renouvellement urbain de la CAD. Le comité de pilotage est présidé par le président de l'EPCI et réunit l'ensemble des partenaires au projet : les maîtres d'ouvrage, les partenaires financiers. Le comité de pilotage se réunit au minimum deux fois par an.

Le comité de pilotage présente les instances de pilotage du contrat de ville et le cas échéant, des instances dédiées spécifiquement au volet du renouvellement urbain, décliné par quartier. Il présente également les modalités d'association des partenaires au suivi de la réalisation du programme de travail.

Le second niveau de la conduite de projet correspond au pilotage opérationnel. Il correspond au niveau où sont coordonnées et suivies l'ensemble des opérations du projet menées par les différents maîtres d'ouvrage. Cet échelon mobilise des moyens d'expertise, de conduite générale de projet par le porteur de projet, et coordonne des actions d'accompagnement des opérations.

Au niveau local, il est caractérisé par les comités techniques. Le comité technique est également assuré par la CAD et plus particulièrement par la directrice du pôle cohésion sociale. Le comité technique assure la coordination des maîtres d'ouvrages et le bon déroulement des opérations. Il permet également à l'ensemble des maîtres d'ouvrages de se réunir pour traiter des questions de planning et d'avancement des opérations ainsi que d'étudier tous les points de blocage éventuel. Il se réunit une fois par trimestre.

Par ailleurs, afin de pouvoir coordonner les équipes dans la réalisation des opérations, l'ANRU encourage fortement l'action d'un OPC, c'est-à-dire une mission d'ordonnancement de pilotage de coordination. Dans le cadre du PRU 1, la ville de Sin le Noble avait fait appel à un OPC pour les aspects financiers, de calendriers et opérationnels. L'OPC assiste alors le directeur du projet, il planifie, coordonne, et aide au pilotage. Pour reprendre une expression, il joue le rôle de « mouche du coche ». Il doit être un prestataire raisonné et raisonnable. Il doit être neutre par rapport aux différents partenaires.

Enfin, le troisième niveau de la conduite de projet est caractérisé par la coordination interne des maîtres d'ouvrage. Le maître d'ouvrage ayant une part du projet doit pouvoir coordonner ses équipes pour la réalisation de ses propres opérations et pour assurer une interface permanente avec le pilotage opérationnel du projet. Il mobilise alors des moyens internes ou externes en conséquence. Nous reviendrons sur ce troisième niveau de la conduite du projet dans la dernière partie du mémoire.

Dans le cadre des plafonds indiqués par le règlement général, les taux minimum de subventions peuvent être octroyés et peuvent être cumulés avec les subventions accordées par l'agence et par la Caisse des Dépôts et des Consignations.

L'ensemble de ces niveaux de pilotage en associant tous les acteurs concernés participe à créer une « culture commune » du projet.

C) Une culture commune du projet

La conduite de projet à l'image d'une organisation en entreprise implique de nombreux acteurs. Cette organisation en projet réunissant tous les acteurs permet de constituer un référentiel commun et de créer un outil de planification et de reporting, qui permet de partager l'information. Ce reporting et ce phasage dans le temps sont importants car ils permettent de créer une culture commune aux cadres des différentes institutions qui seront amenés à coopérer alors que souvent ils ne l'avaient jamais fait auparavant

La richesse et la qualité du partenariat réuni pour la définition de la programmation et la mise en oeuvre des projets de renouvellement urbain sont essentielles pour leur réussite. Ce partenariat doit être fédéré par le porteur de projet. Il doit intégrer et mobiliser, outre les maîtres d'ouvrage, notamment les organismes HLM, les représentants des habitants et de la société civile, les collectivités territoriales (conseil régional, conseil général) et les autres partenaires financiers du projet (CDC, Action Logement...). Il s'attache à associer tout acteur pouvant contribuer à la qualité du projet, tels que les acteurs du monde économique (notamment les chambres consulaires), les autorités organisatrices de la mobilité, etc. La mobilisation des acteurs privés, notamment des investisseurs privés, doit constituer un atout supplémentaire pour la requalification des quartiers et le renforcement de leur attractivité économique et résidentielle. Le préfet de département, acteur majeur du contrat de ville et délégué territorial de l'agence, participe au pilotage et au suivi du projet de renouvellement urbain, et appuie le porteur de projet notamment par la mobilisation de ses différents services.

D) La participation citoyenne et les valeurs de la république

A travers cette logique du partenariat, l'enjeu du nouveau programme est aussi d'agir pour et avec les habitants.

La participation des habitants dans le cadre du projet est un enjeu essentiel reconnu par tous. Dans le cadre de la réforme, le cadre de référence des conseils citoyens est posé pour déployer, en appui de la gouvernance des futurs contrats uniques, la participation des habitants. Sur le territoire de l'agglomération, la participation des habitants ne se limite pas aux conseils citoyens, au contraire, l'enjeu est de soutenir les initiatives en faveur de l'éducation populaire et la participation des habitants dans l'ensemble des actions qui seront déployées.

Des démarches de co-construction des projets avec les habitats, leurs représentants et acteurs économique doivent être intégrées dans le cadre de « Maison de projet » mise en place dans chaque quartier. La réforme prévoit la création de conseils de citoyens qui réuniront des associations, des volontaires ainsi que des habitants tirés au sort. Ils seront composés d'autant d'hommes que de femmes. Une bourse d'expérimentation de 600 000 euros afin de soutenir des projets de participation citoyenne significatifs, qu'il s'agisse d'initiatives culturelles, sportives ou liées à l'éducation populaire.

Ces conseils doivent aussi servir de sas vers la citoyenneté. Selon la ministre, à partir du moment où les habitants prennent conscience de leur pouvoir d'agir au niveau local, ils en prennent également conscience au niveau national. C'est une réponse à l'abstention, à l'indifférence démocratique et au sentiment de relégation.

Comme nous venons de le voir ci-dessus, les projets ANRU font partie intégrant d'un projet social territorial. Ils s'inscrivent dans le cadre des projets de renouvellement urbain et constituent un des axes du contrat de ville. L'enjeu de cette seconde partie est de s'intéresser aux projets ANRU sur le territoire de la CAD afin de comprendre comment ces projets s'inscrivent dans une stratégie d'agglomération. Une attention toute particulière sera donnée au quartier des Epis à Sin le Noble, site reconnu d'intérêt national dans le cadre du NPNRU.

PARTIE II : Le NPRU SUR LE TERRITOIRE DE LA CAD

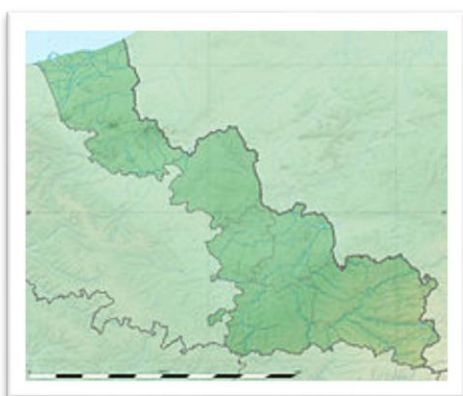
Chapitre 1 : L'agglomération du Douaisis

A) Éléments de contexte

Dans le cadre du NPNRU, trois quartiers ont été retenus. Il s'agit du quartier des Epis, situé à Sin-le-Noble, inscrit sur la liste 1 et étant un quartier d'intérêt national. Il y a également les quartiers de l'Escarpelle et de Faubourg de Béthune, situés respectivement à Flers, Douai, Aubry, Roost-Warendin et qui sont inscrits en liste 2 en quartier d'intérêt régional.

Les quartiers se situent dans le département du Nord et depuis la réforme dans la région Nord-Pas-de-Calais-Picardie. La région est limitrophe de la Belgique et des départements du Pas-de-Calais, de l'Aisne et sur quelques kilomètres de la Somme. Le département est également bordé par la mer du Nord. Il est traversé par plusieurs fleuves ou rivières, notamment l'Yser, la Lys, l'Escaut, la Scarpe et la Sambre. Le canal de la Deûle traverse Lille et la préfecture. Le point culminant se trouve à Anor dans l'Avesnois à 272 mètres d'altitude.

C'est la seconde région la plus peuplée après l'Île-de-France. La région a une densité de 324 habitants par kilomètre carré, ce qui correspond à un contexte très urbanisé. Alors qu'en France, 80% de la population vit en ville, ce taux est de 95% en Nord-Pas-de-Calais où la métropolisation semble être un des moteurs de développement économique et de compétitivité territoriale, et parfois d'inégalités socio-économiques. Le Nord est le département le plus peuplé de France.

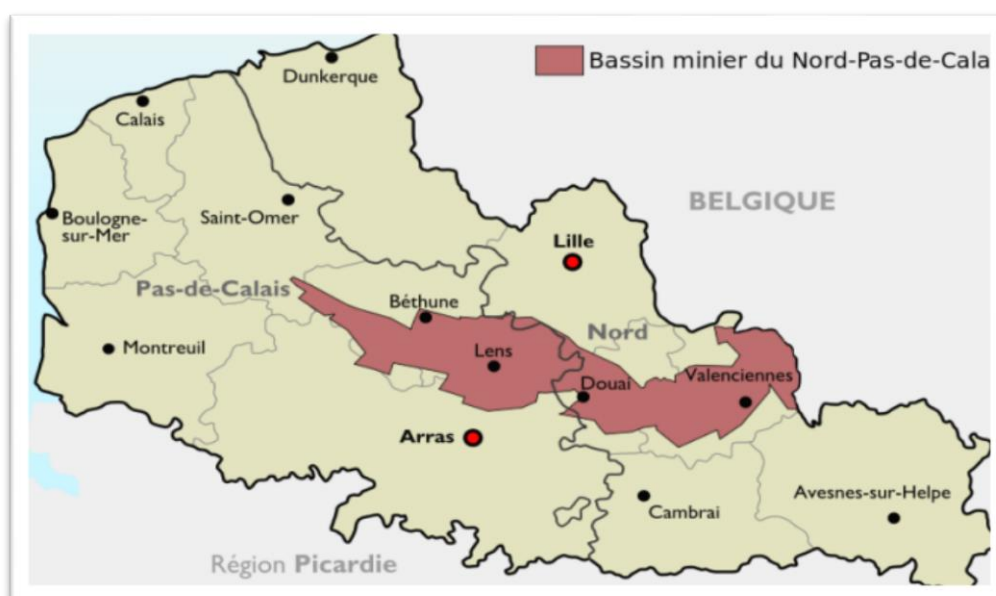


Topographie du nord

Depuis la période de l'après-guerre, la région est confrontée à une grave crise économique et sociale. Sur les trois secteurs de son économie qui sont le charbon, l'acier et le textile, seul le textile reste performant. Le secteur secondaire n'occupe que 33.8% de la population active. En 2012, le taux de chômage arrive à 13% et représente le taux le plus élevé en France Métropolitaine.

D'après les sources INSEE de 2012, le département du Nord comptait 2 587 128 habitants. C'est un département jeune : 20% de sa population est âgée de 60 ans et plus, contre 25% en France. Pour autant, c'est un département qui vieillit. On observe une hausse de 45% du nombre de personnes de 60 ans et plus prévue à l'horizon 2030. On compte toutefois un nombre d'aînés qui reste important. On compte environ 500 000 personnes de 60 ans et plus et quelque 190 000 personnes de 75 ans et plus.

Le Nord est aussi le département qui compte le plus grand nombre de quartiers prioritaires de la politique de la ville. d'après les sources INSEE de 2015, plus de 14 % de la population vit dans un quartier prioritaire. Ces quartiers prioritaires ont la particularité d'être localisés dans le bassin minier.



Bassin minier du Nord Pas de Calais

Sources : Cartographie à l'échelle du 1/50 000 ; Auteurs : Service géologique national/BRGM ; Éditeur : Conseil Régional Nord-Pas-de-Calais, EDF, AFME (Agence Française pour la Maîtrise de l'Énergie), 24 p. et carte, 1986.

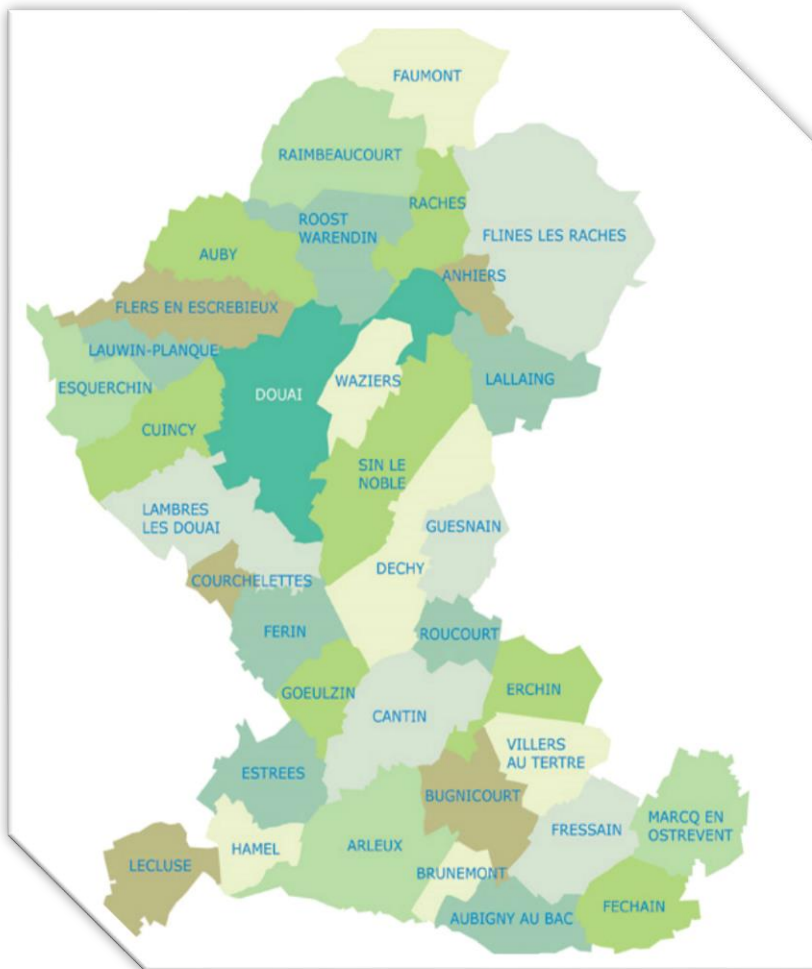
Le département compte 6 arrondissements : l'arrondissement d'Avesnes sur Helpe, l'arrondissement de Cambrai, l'arrondissement de Douai, l'arrondissement de Dunkerque, l'arrondissement de Lille, et l'arrondissement de Valenciennes. A l'échelon le plus local, le département du Nord compte également 650 communes, 2 communautés urbaines, 5 communautés d'agglomération et 13 communautés de communes.

Les quartiers reconnus dans le protocole de préfiguration sont situés dans la Communauté d'Agglomération du Douaisis.

C'est une communauté d'agglomération du Douaisis, créée en 2002 et regroupant 35 communes pour près de 158 000 habitants. Elle se situe au cœur du bassin minier.

La partie centrale du territoire située autour de Douai est une partie fortement urbanisée. Elle représente le cœur de l'ancien bassin minier. Au Nord, les communes sont plus rurales. Elles

sont à la frontière de la communauté de commune de la Pévèle et se rapprochent du péri-urbain de la métropole Lilloise. A l'ouest, des communes comme Lallaing, Flines Lez Rache ou Guesnain caractérisent le développement péri-urbain de Douai.



Les communes composant la CAD

Sources : Site internet de la CAD

Le nombre d'habitants est en baisse depuis 1975. Le recul démographique est fortement marqué sur la ville de Douai. Cela s'explique par le mouvement de périurbanisation. Les espaces urbains captent les habitants au détriment des centres urbains. Parallèlement le nombre de ménages tend à augmenter. Cela s'explique par les nouveaux phénomènes de société : hausse du nombre de divorces,

familles monoparentales, vieillissement de la population.

On comprend que cette tendance est un enjeu important dans le domaine de l'habitat. Elle implique un besoin en logement important même si le nombre de ménages n'augmente pas.

La CAD compte 56 985 emplois sur son territoire et accueille 5 166 entreprises. C'est un territoire relativement dynamique en termes économiques : le taux de création d'établissement et de création d'autoentrepreneur est plus important qu'aux échelles régionales et nationales.

Le tissu économique est essentiellement concentré sur la ville de Douai qui concentre plus de la moitié des emplois de l'agglomération, la ville de Cuincy (présence de l'usine Renault qui emploie 3835 employés) et de Lauwin Planque (zone logistique).

Cette vitalité économique s'explique par une action volontariste sur ce domaine. En effet, la CAD a développé une mission de marketing territorial visant l'accueil des entreprises sur le territoire, dans une logique de développement de l'emploi sur le territoire.

Le développement économique est une priorité essentielle pour la communauté d'agglomération. Afin de faciliter l'arrivée de nouvelles entreprises, la communauté d'agglomération a créé une vingtaine de parcs d'activités, qu'elle gère et met à la disposition des investisseurs. Elle y accueille des activités artisanales, industrielles, tertiaires, commerciales, de logistiques ou de loisirs. En 2016, la CAD dispose de neuf parcs d'activités certifiés ISO 14001, norme qui concerne le management environnemental. Elle repose sur le principe d'amélioration continue de la performance environnementale et par la maîtrise des impacts liés à l'activité de l'entreprise. Elle compte également trois parcs labellisés PALME (Parcs d'activités labellisés pour la maîtrise de l'environnement).

Elle est bien positionnée sur les grands axes de communication (A1, A2, A21, A25, A26, A27, lignes TGV). Elle peut appuyer son développement sur les échanges avec des pôles de compétence en matière juridique (pôle judiciaire), dans les domaines universitaires (Faculté de Droit et école des Mines), de la recherche et de ses applications (Centre de recherche de l'Ecole des mines et Gènes diffusion), en environnement (ADEME, Agence de l'eau, ingénierie et entreprise) et devrait s'intensifier sur le plan touristique (beffroi de Douai inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco, musée de la chartreuse à Douai, centre historique minier de Lewarde, base de loisirs d'Aubigny au bac, trame verte régionale).

B) Le logement, une priorité pour la communauté d'agglomération

1) Un sous équipement important

D'après les sources INSEE de 2012, le parc de logements de la CAD compte 121 000 logements dont 91 000 privés, 18 000 HLM et 8 000 miniers.

L'occupation du parc de résidences principales est répartie comme suit : 53.7% de propriétaires, 43.4 % de locataires dont 22.8% d'un logement HLM (hors parc minier) et 18% en parc privé.

La forme urbaine est marquée par un habitat individuel important (77% des résidences principales). La proximité Lilloise et le coût foncier moins élevé que dans celle-ci attire de nouvelles populations aux au nord du territoire, créant un phénomène de périurbanisation.

Pourtant, le Douaisis souffre d'un sous-équipement important en matière de logements, notamment les logements aidés. Les études de SCOT et du PLH de 2007 ont mis en évidence un besoin de 25 000 logements supplémentaires. La CAD enregistre en effet un faible taux de construction (4%) et de croissance des résidences principales. La CAD a donc placé la thématique du logement dans ses priorités : délégation d'aide à la pierre 2009-2014, lancement d'une OPAH RU en 2010 destinée à combattre l'habitat insalubre dans le Douaisis, lancement d'un PIG pour la restauration des logements miniers.

L'insuffisance de l'offre en logements durant les années 1990 a seulement contribué au resserrement du marché. La construction neuve a simplement compensé les démolitions de logement miniers et la réduction du parc privé, mais elle n'a pas permis un développement suffisant de l'offre. De plus, la décohabitation et le phénomène de resserrement des ménages ont contribué à accroître la demande de logements dans le secteur.

2) La forte disparité des logements sociaux à l'échelle de l'agglomération

La localisation des logements sociaux présente de fortes disparités à l'échelle de la CAD : si des communes présentent des taux dépassant largement le taux de 20%, d'autres ont des taux relativement faibles. Le parc social y est fortement représenté. Les communes minières regroupent en effet 87 % du parc social et présentent pour certaines des taux de logements sociaux supérieurs à 35%. Le parc minier représente 5 600 logements sur la CAD.

	Nombre	Poids dans la CAD	Taux
Nord et Est	7848	46%	39.7 %
Ouest et Sud	1430	8%	19.9%
Douai	6598	39%	35.9%
Nord	565	3%	9.7%
Arleusis	496	3%	6.9%
CAD	16937	100%	29.7%

Sources : Données INSEE 2012

Les besoins de renouvellement urbain ainsi que la nécessité de satisfaire la demande locative justifient de continuer à construire ou de remettre sur le marché des logements locatifs dans des villes qui en sont déjà pourvues. Les difficultés importantes pour satisfaire la demande locative, notamment en logements sociaux, favorisent un parc social de fait qui répond en grande partie à cette demande. Le parc locatif social tend donc aujourd'hui à se substituer au parc locatif libre.

Le resserrement du marché et la pression de la demande, alimentés en partie par l'expansion du bassin d'habitat de Lille, dans le nord de l'agglomération entraînent un renchérissement excessif des prix et génèrent des contraintes pour assurer le développement équilibré de l'habitat dans le Douaisis.

Enfin, la forte augmentation du prix du foncier et la pression foncière rendent difficile la réalisation de tous les parcours résidentiels (privé, locatif, social). L'inflation s'explique par la rareté des terrains à urbaniser associé à une forte demande.

3) Les enjeux environnementaux

Le parc, datant pour plus de 60% d'avant 1950 est fortement concerné par des problématiques d'adaptation notamment thermique.

Le gouvernement a lancé un programme d'intérêt majeur dans le cadre d'une démarche globale d'aménagement du bassin minier. Le 29 juin dernier, le premier ministre Manuel Valls, accompagné de la ministre du logement Emmanuelle Crosse et du ministre de la ville Patrick Kanner, se rendaient dans les hauts de France afin de lancer officiellement le programme.

L'urbaniste Jean Louis Subileau est chargé de définir les grandes orientations du projet. Ce projet de rénovation s'inscrit dans le cadre du plan 2014-2024 de la politique de la ville. L'accent est mis sur l'isolation thermique. Pour le premier ministre, « Réussir la reconversion

du bassin minier passe d'abord par cela ». Près de 200 000 logements sont concernés dont 40 % sont en catégorie E, F et G selon la classification exégétique des bâtiments. *« Il s'agit de plusieurs milliers de logements à rénover. Certains seront peut-être démolis, d'autres réhabilités »*, observe la ministre du Logement.

L'isolation thermique est en enjeu majeur pour les bailleurs sociaux. Au cours de mon stage j'ai pu appréhender la procédure des audits de contrôle CERQUAL. Cet Audit permet au bailleur social d'avoir le label NF Habitat attribué par Cerqual. L'audit fait l'objet d'une procédure complète. Il s'agit en premier lieu pour le bailleur de s'engager à travers un acte « d'engagement environnemental ». Ensuite, le site du programme doit être analysé. L'analyse de site consiste à présenter la commune dans ses caractéristiques générales (habitants / densité / tendance), le climat. Ensuite on s'intéresse à l'environnement proche du futur programme. Quels sont les vues ? Quel est la typologie des bâtiments voisins ? Y va-t-il des commodités proches du site ? Quelle est l'offre en transports ?

La délégation ministérielle s'est également rendue à Liévin pour suivre différents chantiers de construction ou de rénovation dans la Cité 2/5, où il est question de rénover 660 logements.

L'utilisation du PIG s'explique par l'absence d'autres moyens d'actions de la part de l'Etat. En effet le PNRU prévoyait de rénover seulement les immeubles (« l'habitat vertical »). Les cités minières n'étaient donc pas concernées par le programme. Le NPNRU a retenu la cité des 12-14 à Lens. Le Premier ministre a rappelé que l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) est également intervenue dans la région Nord-Pas-de-Calais, avec 400 millions d'euros de subventions pour tous les types d'habitat, y compris les cités minières à Pecquencourt, Angres, Lens, Liévin et Bruay-La-Buissière. 150 millions d'euros seront également mobilisés pour agir rapidement dans les quartiers prioritaires du bassin minier les plus dégradés.

« Transformer l'habitat, rénover les logements, reconvertir les cités, ce n'est pas seulement créer de nouvelles dynamiques économiques, de nouvelles opportunités pour les villes, leurs habitants, ajoute Manuel Valls. C'est bien plus que cela : c'est changer le visage d'un territoire. C'est lui redonner conscience de son potentiel, de ses ressources. C'est lui redonner confiance. »



Cités de la fosse n° 5 - 5 bis des mines Lens, réhabilitées

Chapitre 2 : Les quartiers ANRU

1) Le quartier des Epis, site reconnu d'intérêt national



Le quartier des Epis, vue du ciel

Source : Photographie extraite du document de travail de Norvège « Le Projet de Rénovation Urbaine aux Epis » (réalisé par le bureau d'études « Perspectives Urbaines et Sociales)

En premier lieu nous nous intéresserons au quartier des Epis, site reconnu d'intérêt national dans le cadre du protocole de préfiguration. Nous verrons que c'est un quartier qui est inscrit dans les dispositifs de la politique de la ville depuis quelques années (A). Nous observerons ensuite les principales caractéristiques de ce quartier (B). Enfin nous analyserons les enjeux des projets de rénovation urbaine sur ce quartier, les actions passées et les actions à venir dans le cadre du NPNRU (C).

A) Eléments de contexte sur le quartier : un quartier inscrit dans une dynamique de politique de la ville

Le quartier des Epis se situe dans la ville de Sin le noble. La ville compte 16 972 habitants et c'est la seconde ville du Douaisis en terme démographique, elle s'étend sur 11.5km² et sa densité est de 1 428 habitants. La ville a été touchée par l'arrêt de l'activité minière. Le taux de chômage est en effet important, il est de 12.8%. Comme nous l'avons vu précédemment, le taux de logements sociaux est de 30%.

Le quartier des Epis se situe à l'extrême sud de la ville. Il est composé de 4 035 habitants, ce qui représente 1/4 de la commune de Sin le noble. Le quartier est caractérisé par une population jeune. 69% de la population du quartier moins de 40 ans et 1/3 a moins de 20 ans. 13 % des ménages sont composés de 5 personnes et plus et 19% des ménages sont des familles monoparentales contre 12% selon la moyenne française. On observe une très faible représentation des cadres et des professions intellectuelles supérieures (2.9%). A l'inverse, on note une proportion importante d'ouvriers (44%) et d'employés (31%). Le chômage affichait un taux très élevé en 2003, près de 23% .

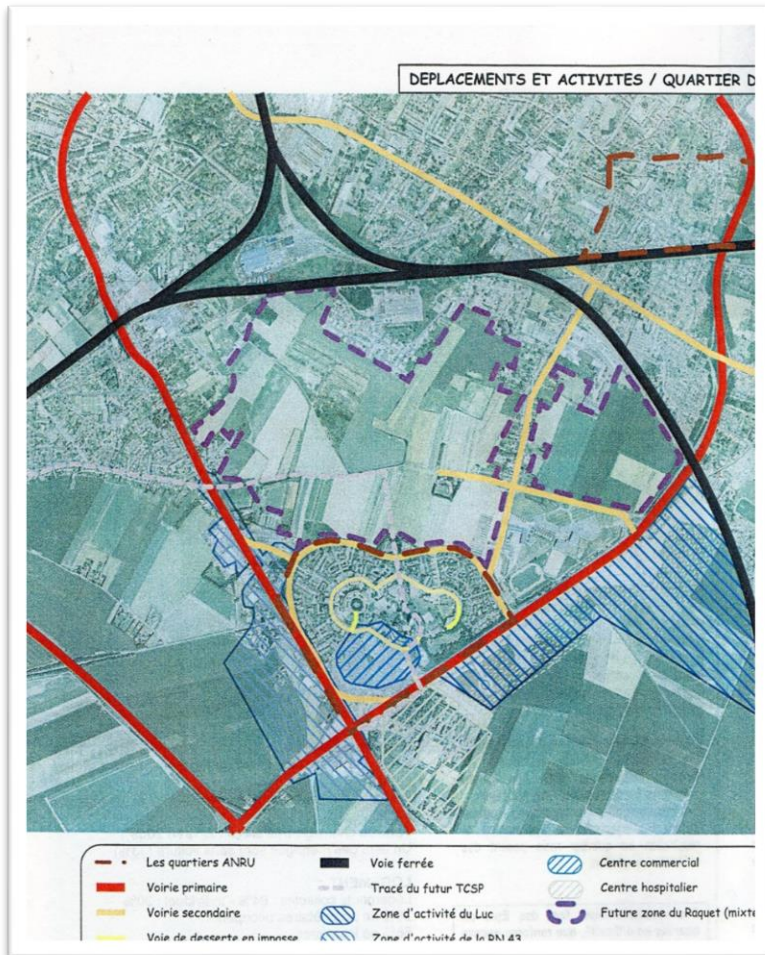
Concernant le logement, on relève 64% de logements collectifs et 30% d'individuels. Il y a 28% de propriétaires occupants et 66% de locataires dont 47% de locataires de logements sociaux. On note une part importante de petits logements. Il y a près de 50% de trois pièces et moins.

La ville de Sin le Noble est inscrite dans le dispositif de la politique de la ville depuis quelques années. En 1984, le quartier des Epis est reconnu au titre du développement social des quartiers. De 1994 à 1999, la ville se développe à l'échelle de l'agglomération et bénéficie d'Opérations de Renouvellement Urbains. De 1994 à 1999 est décliné le premier contrat de ville, dédié exclusivement au quartier des Epis et qui sera suivi d'un contrat de ville à l'échelle communale pour la période 2000-2006. En mai 2004, le préfet approuve le plan de sauvegarde des copropriété dégradées pour une résidence localisée sur le quartier. De 2007 à 2009, le quartier fait l'objet d'un contrat urbain de cohésion sociale, renouvelé en 2010. En juin 2008, le quartier est reconnu comme site prioritaire du plan « Espoirs Banlieues » dans le Nord pas de Calais. On note qu'à Sin le Noble, la politique de la ville s'appuie aussi sur l'accompagnement des projets associatifs et sur le Fonds de Participation des Habitants.

Dans le cadre du PRU1, deux quartiers de la ville faisaient l'objet d'un plan de rénovation urbaine. Il s'agissait du quartier des Epis et du quartier de la Montée. Ces deux quartiers rassemblaient 30% de la population de la ville et 12% du territoire communal. Dans le cadre du NPRU, seul le quartier des Epis est concerné par le protocole de préfiguration.

B) Les caractéristiques du quartier

1) Un quartier enclavé du reste de la ville



Source : Document provenant du cabinet « Perspectives urbaines et sociales » dans le document de travail « projet de rénovation urbaine »

Le quartier des Epis se situe à l'extrême sud de la ville de Sin Noble. C'est un quartier construit sous la forme de ZAC dans les années 1970. C'est un quartier enclavé du reste de la ville par les infrastructures lourdes telles que la voie ferrée ou la route départementale. Le quartier est également enclavé du reste de la ville par un vaste terrain agricole.

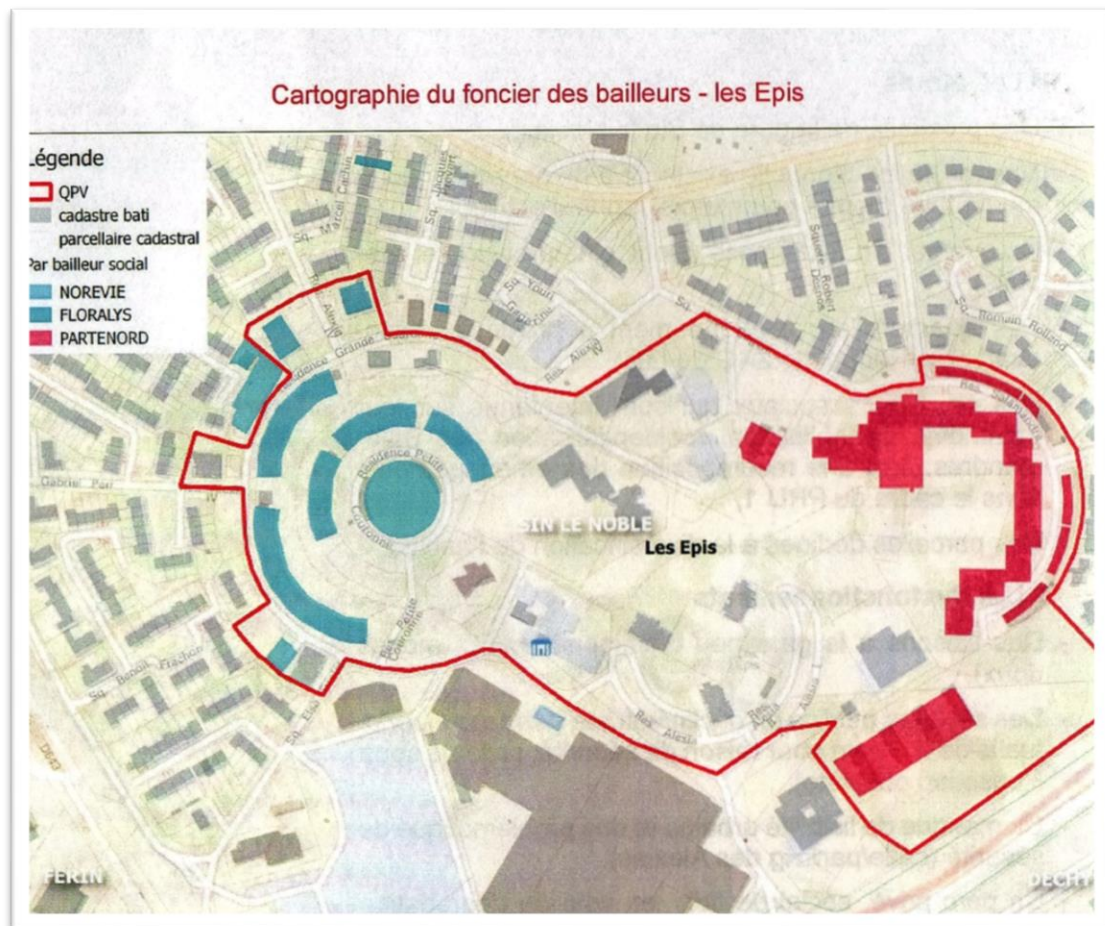
2) Les caractéristiques des grands ensembles

C'est un quartier qui a les caractéristiques des grands ensembles. Le cœur du quartier est constitué de logements collectifs hauts

(jusqu'à R+18). Les deux bailleurs sociaux sur le quartier sont Norévie et Partenord. Partenord possède 246 logements sur les Epis dont 226 logements collectifs et 20 maisons individuelles. Norévie dispose de 453 logements dont 437 logements collectifs sur les Couronnes et 16 logements collectifs sur la résidence Jean Monnet.

Les logements collectifs majoritaires sur le quartier sont divisés en quatre résidences :

- Les Alexias I ; II ; III : c'est une copropriété de trois tours en R+11, R+13, R+18. Cette copropriété abrite 209 logements. Cette copropriété est visible de très loin et constitue le symbole visuel du quartier.
- Les Alexias IV : est une copropriété de six blocs de R+3 à R+6. Elle compte 156 logements. C'est une copropriété très dégradée et elle fait l'objet d'un plan de sauvegarde mené par la ville et le bailleur social Norévie depuis 1994.
- Les Couronnes : c'est un collectif de logements sociaux détenu par le bailleur social Norévie. Les couronnes regroupent 437 logements et sont caractérisées par 5 barres courbes en R+4, R+6 et R+8
- Les Salamandres : c'est un collectif de logements sociaux détenu par le bailleur Partenord Habitat. La résidence se caractérise par une longue barre à la forme complexe s'élevant de R+2 à R+6.



Source : Dossier d'élaboration du protocole de préfiguration

Ces collectifs posent le plus de problèmes dans le quartier, notamment en termes de peuplement. Les analyses de peuplement des bailleurs sociaux montrent une tendance à la

précarité des populations. Selon ces études de peuplement, pour la résidence des Couronnes qui représente 1 /4 de la population des Epis, le taux des personnes sans emploi s'élevait à 20%, les revenus sociaux étaient de 15 % et les familles monoparentales représentaient près de 20% de la résidence.

Ces collectifs posent également des problèmes en terme de gestion des pieds d'immeuble et de stationnements.

Les copropriétés posent également des difficultés. En ce qui concerne les Alexia I ; II et III , c'est une copropriété qui connaît des difficultés en terme de gestion des parties communes ou des parties souterraines. La copropriété est cependant bien entretenue et e connaît pas de graves dégradations. Cette copropriété reste tout de même à surveiller.

Autour du quartier, on relève des pavillons avec des petites rues en impasse.

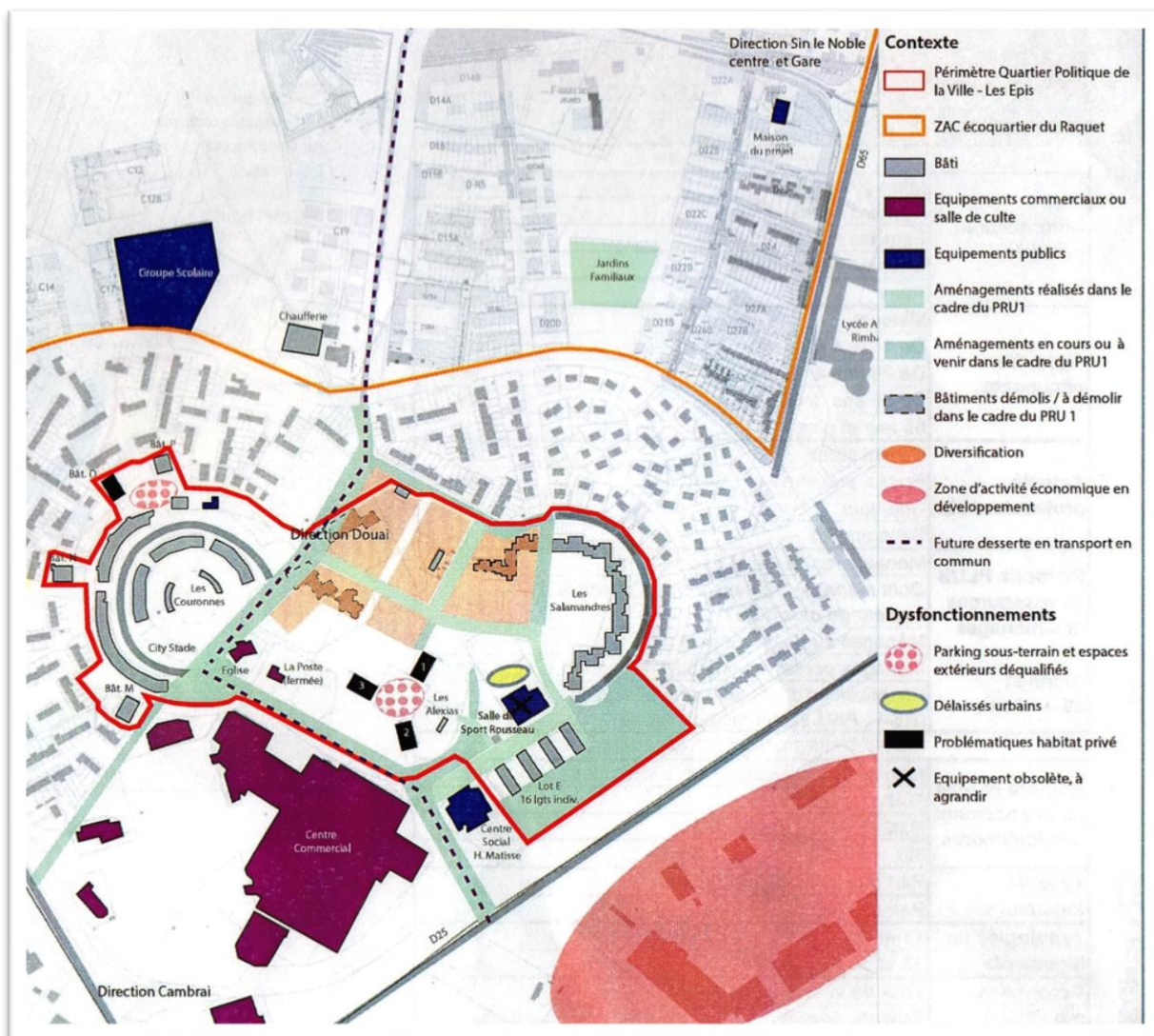
3) Des équipements et des espaces publics plus ou moins aménagés

Si le cœur du quartier est constitué de logements collectifs hauts, le quartier se distingue aussi par des équipements bas et des espaces publics plus ou moins aménagés (aires de jeux, espaces verts, stationnement).

Le quartier est en effet sur-équipé, ce qui représente un potentiel certain pour le quartier. Le quartier est en effet équipé de trois écoles (deux maternelles et une primaire), un lycée à proximité, une crèche à proximité, une salle de sport, un boulodrome, un stade, une salle polyvalente, le centre hospitalier à proximité et un regroupement de médecins dans le quartier, une église, une poste, une mairie annexe, une bibliothèque, un centre social et une PMI.

Néanmoins, la plupart de ces locaux demeurent obsolètes. Les services publics sont en effet en déclin ou vétuste. C'est le cas de la Poste qui est à ce jour fermée pour des raisons de sécurité ou la salle des sports Rousseau qui est obsolète. D'autres à l'inverse sont très récents, c'est le cas de la salle George Brassens et du lycée Rimbaud.

Le quartier pourrait également bénéficier des commerces tels que le centre commercial ayant une attractivité à l'échelle de l'intercommunalité. Mais ce commerce tourne le dos au quartier.



Un espace bénéficiant d'équipements, des atouts pour le développement du quartier

Source : Dossier d'élaboration du protocole de préfiguration

C) Les enjeux du PRU pour le quartier : les actions réalisées et à venir

Le quartier a déjà fait l'objet de projets de rénovation urbaine. Certaines actions sont achevées, d'autres sont en cours de réalisation et d'autres sont prévues. Ces actions doivent permettre d'amoindrir les effets d'enclavement du quartier, améliorer la qualité de l'habitat et favoriser la diversification de l'offre, et enfin développer l'emploi et améliorer la vie quotidienne.

1) Amoindrir les effets d'enclavement

Le quartier de Epis a pu bénéficier de deux projets d'aménagements émergeant sur la ville de Sin Le Noble et ont conforté la ville dans sa volonté de mener à bien son projet de rénovation urbaine.

Ces deux projets s'inscrivent dans un projet durable de développement des territoires, il s'agit de la création de l'éco quartier du Raquet et du Projet de Transport en Commun en Site propre du Syndicat mixte des Transports du Douai.

D'une part, la création de l'éco quartier permet de désenclaver le quartier. En effet le quartier s'il est enclavé par la voie de chemin de fer, il est également enclavé du reste de la ville par un vaste espace agricole. C'est dans le cadre du PRU 1 que l'émergence de l'éco quartier du Raquet est venue nourrir les réflexions à propos du projet de rénovation urbaine. L'élaboration de cet éco-quartier permettrait de relier le quartier des Epis du reste de la ville. Le raquet bénéficie à ce titre du PRU pour s'ancrer dans le territoire existant. Le PRU est un composant de l'éco quartier du Raquet.

A titre d'information, ce quartier a reçu le 4 novembre 2009 le « prix palmares » de 2009 de l'appel à projets « éco quartier 2009 » lancé par le ministère du Développement Durable dans la catégorie « biodiversité urbaine, nature en ville » ; il est par ailleurs lauréat 2009 de l'appel à projets « accompagner quelques projets prioritaires vers l'excellence territoriale » et a reçu à ce titre une subvention de 4million d'euros.

70% du foncier sur le territoire de Sin Le Noble et 30% sur la ville de Douai. L'éco quartier prévoit d'accueillir 12 000 habitants, soit 4000 logements à l'horizon 2030. A ce jour, plusieurs constructions ont été réalisées par les bailleurs Norévie et Partenord.

L'éco quartier bénéficie également d'un lycée, d'une maison de quartier et pourra compter sur la création d'un centre aquatique à rayonnement important.

D'autre part, le projet de Transport en Commun en Site Propre du Syndicat Mixte des Transports du Douaisis permettra de relier le quartier au reste de la ville. Il est composé de deux lignes. La ligne 1 circule déjà depuis 2010, elle relie Douai, Sin le noble, Dechy et Guesnain. La ligne 2 est en cours et devrait desservir l'éco quartier du Raquet et le quartier

des Epis, pour aboutir au centre hospitalier de Dechy. Le tracé de la ligne est étudié en conformité avec le Projet de Rénovation Urbaine et fait l'objet d'un travail commun entre les villes concernées, la CAD et le SMDT.

2) Améliorer la qualité de l'habitat et diversifier l'offre de logements

L'amélioration de la qualité de l'habitat et la diversification de l'offre constituent une priorité pour le Projet de Rénovation Urbaine. Ils permettront de favoriser l'attractivité du quartier et de contribuer à son changement d'image. Les projets de rénovation ont permis d'agir sur les logements collectifs sociaux et sur les copropriétés en difficulté.

On note des interventions sur l'ancienne copropriété des Alexias IV. Construite dans les années 1970, cette copropriété est devenue une copropriété dégradée. La ville et Norevie ont mis en place en 1994 une convention de gestion de cession prévoyant la mise en œuvre du droit de préemption de la ville pour l'acquisition des lots mis en vente, puis la gestion par Norévie, devenue à terme propriétaire du logement avec une réhabilitation financée par du PLA-TS. En 1996, la copropriété fait l'objet d'un plan de sauvegarde. Depuis plusieurs opérations ont été réalisées.

L'ancien bâtiment P a été transformé en logements sociaux en 2006. Des bâtiments ont été résidentialisés et le bâtiment QR a été démoli en 2009 par Norévie.

Une attention particulière est portée sur le bâtiment O dans le cadre de l'ANRU 2. C'est un des six bâtiments de la résidence des Alexias IV. Il est constitué de 24 logements. Il est actuellement inhabité. C'est un bâtiment vétuste, dégradé et amianté. A l'origine il était prévu dans la convention ANRU comme une opération de diversification de l'habitat. A ce titre, il aurait pu bénéficier d'une subvention ANRU de 198 234 euros. Néanmoins, suite à une étude menée, la réhabilitation de bâtiment s'approcherait d'un coût d'une démolition / reconstruction à neuf.

A ce jour, le scénario d'une démolition pour aménager un espace public de stationnement serait le plus pertinent. Il faut de plus noter que ce projet intégrerait la démolition du parking en sous-sol, jamais utilisé pour des motifs de non-conformité.

Ce projet de démolition nécessitera de résoudre pour autant au problème des propriétés. Norévie est en effet propriétaire de l'ensemble du bâtiment, excepté la loge du concierge, propriété de la commune et les lots appartenant à la SCI la grande Prée. La propriété



communale a fait l'objet d'une délibération. Cependant, la régularisation n'est à ce jour pas effectuée afin d'éviter tout blocage dans le cadre du fonctionnement de la copropriété

Le bâtiment O, Résidence Alexias IV

Source : Photographie sur site lors du rendez-vous avec le géomètre

Concernant la copropriété des Alexias I, II, et III, une étude flash de l'ANAH est sur le point d'être lancée afin d'identifier plus précisément les enjeux sur cette copropriété. A ce jour, la faible représentativité des bailleurs propriétaires plaident en faveur d'une copropriété présentant le risque de paupérisation.

Il est prévu dans le PRU 1 les opérations de réhabilitation, de résidentialisation et de démolition partielle de la résidence des Salamandres, ainsi que la démolition de 4 entrées par Partenord Habitat. Cette démolition a donné lieu à la reconstruction de 87 logements dont 20 sur les Epis et 67 sur le Raquet.

La résidence des Couronnes a fait l'objet d'une opération de résidentialisation en 2013 par Norévie dans le cadre du PRU1. Cette opération de résidentialisation a été réalisée avec l'objectif de ne pas augmenter les charges des locataires. Des clôtures ont été posées pour délimiter les espaces.

Par ailleurs, Norévie a également identifié dans le cadre de son PSP des travaux visant à changer l'image des couronnes. Des travaux sont identifiés dans le PSP pour les 10 ans à venir. Ces travaux concerneront les façades et les menuiseries, en ayant recours principalement à un remplacement du bardage. Des travaux dans les logements (interphonie, électricité) sont également prévus.

Enfin, pour le quartier des Couronnes, un projet d'adaptation de l'habitat et communs au vieillissement est en cours d'étude avec notamment la création d'un salon et le recrutement d'un administrateur de vie collective. Ce projet répond à un enjeu majeur actuel qui est

l'adaptation des logements pour les publics spécifiques. Il permet également de contrôler une logique de peuplement, source de difficultés dans le quartier.

3) L'amélioration de la vie quotidienne par les équipements et les aménagements publics

Le quartier des Epis est sur équipée. Malheureusement la plupart de ces équipements sont vétustes ou en déclin. A ce titre, les espaces en déclin ont fait l'objet de démolitions. On note en effet la démolition des bâtiments scolaires inutilisés (bâtiment Corot en 2009 , bâtiment Gauguin en 2012), la démolition du centre social en 2013.

Un nouveau groupe scolaire a été ouvert en septembre 2015. On note également la construction de lycée Arthur Rimbaud dans le Raquet.

La Poste demeure l'enjeu d'une attention particulière.

En ce qui concerne les aménagements publics, plusieurs opérations ont été réalisées ou sont cours. Elles contribuent à clarifier la structure interne aux quartiers, en redonnant des espaces publics de qualité et permettant de clarifier les limites espaces publics / espaces privés.

En phase 1 du projet d'aménagement, les voies Paul Gauguin et Vincent Van Gogh ont été créées aux Epis en 2012 et 2013. En phase 2, il est prévu que le square Youri Gagarine soit rénové avec la création de nouveaux cheminements piétonniers ainsi que des aménagements paysagers autour des Alexias I, II, et III. En phase 3, il est prévu la création de l'avenue de la liberté qui consisterait en une voie structurante entre les Epis et le Raquet.

Dans le cadre de la phase 2, un projet de résidentialisation autour du bâtiment P de la résidence des Alexias pourrait en effet être étudié.

Le centre du quartier pourrait être configuré afin de favoriser une plus grande mixité des usagés, le tout en y garantissant des pratiques intergénérationnels (jardins familiaux en lien avec les écoles, square) ;

Ces interventions permettent de marquer les domaines publics / privés mais également de favoriser le vivre ensemble.

On a ainsi un quartier résidentiel en cours de transformation avec un fort enjeu de renouvellement d'image. La vocation a quinze ans pour les quartiers est d'en faire un quartier résidentiel de qualité avec services et équipements bien relié au reste de l'agglomération.

II) Les quartiers d'intérêts régionaux : l'Escarpelle et Faubourg de Béthune

A) L'Escarpelle : présentation des quartiers

La zone de l'Escarpelle se compose des quartiers de Pont-de la Deule et de Dorignies, ainsi que des quartiers de Belleforières et des Asturies.

Cette zone tire son nom de la compagnie des mines de l'Escarpelle, une compagnie minière qui a exploité la houille à Roost-Warendin, Leforest, Pont de la Deule, Dorignies, Courcelles-les-lens et Aubry, dans le bassin minier. Son siège social fut fondée dans le village de Roost Warendin. Elle sonde dans le hameau l'Escarpelle » du village de Roost Warendin.

La compagnie acheta des concessions de terrain houiller. Elle possédait sur l'ensemble de ces villages environ 494 maisons et elle employait 1496 ouvriers.

1) Pont de la Deule et Dorignies

Le quartier Pont de Le Deule est situé dans la commune de Flers en Escrebieux. Flers est une commune du Nord, située entre Douai et Aubry, près de l'autoroute A21 et sur la ligne de bus vers Douai. En 2013, la commune comptait 5 858 habitants. Autrefois village agricole, la ville s'est tournée vers les nouvelles industries et les zones d'activités multiples. La ville de Flers compte trois hameaux : le centre, Pont de la Deule et le Villers. La création des hameaux de « Pont de la Deule » et le « Villers » aux XIXème est liée à l'exploitation des mines et notamment à celle de la Compagnie de l'Escarpelle. La création des hameaux de "Pont de la Deule" et "le Villers" aux XIX^e et XX^e siècles est liée à l'exploitation des mines et notamment à celle de la Compagnie de l'Escarpelle. C'est une ancienne cité minière du fait de l'exploitation de la fosse n°3 de la Compagnie des mines de l'Escarpelle.

Le quartier de Dorignies est situé au Nord du centre-ville de la ville de Douai. Il est délimité par la dérivation de la Scarpe et coupé par la voie de chemin de fer.

D'après les sources INSEE de 2006, le quartier de Dorignie compte 4 322 habitants pour 1 537 logements dont près de 80% de maisons et 20% d'appartements.

Le patrimoine bâti de ces quartiers est dominé par des logements de grande taille de type individuel. Selon les données IRIS, il y a 43 % de T5 ou plus et 33.4% de T4.

Le bâti témoigne d'un état très dégradé. On relève à cet égard 4 arrêtés d'insalubrité et de péril, des logements ne répondant pas aux enjeux énergétiques, une vacance identifiée à l'étage des commerces, des ilots dégradés à requalifier dans leur globalité.

Norévie possède 123 logements sur le quartier Pont de la Deule. Il en possède 112 sur le quartier Dorignies.

Dans le cadre du protocole de préfiguration, une étude est à mener sur le devenir de la tour Delattre.



Tour Delattre Dorignies

Source : photographie extraite du site internet Norévie

Les bailleurs Maisons et Cités, SIA et Habitat 62 /59 sont également présents sur le quartier.

D'une part, les quartiers présentent des facteurs endogènes de développement, notamment une armature commerciale existante à rayonnement intercommunal (commerces et marché), des équipements.

D'autre part, les quartiers présentent néanmoins un potentiel exogène de développement grâce notamment à la gare SNCF qui assure des liaisons directes, rapides et fréquentes avec Douai et Lille, et grâce aussi à la sortie A21, zone d'activité en développement à proximité.

La vocation à quinze ans pour les quartiers serait d'œuvrer pour un quartier mixte constituant une polarité commerciale de services secondaires à l'échelle de plusieurs communes.

2) Asturies et Belleforière

Le quartier des Asturies est situé au Nord de la ville d'Auby. Il se situe à 2.5 km du centre-ville et il est séparé du centre par la voie ferrée, le canal, une usine et des bassins de décantation.

Le quartier des Asturies a émergé en 1868, suite à l'implantation de la Compagnie Royale Asturienne des Mines (CRAM).

La CRAM était une usine paternaliste créée entre 1880 et 1900. Elle a participé à la création d'une église, d'écoles, de logements et des voiries nécessaires pour desservir ces équipements. Ces logements étaient tous à l'usage exclusif de ses employés. Puis, dans les années 1970, l'usine a transféré la propriété de l'ensemble de ces équipements à la ville.

La cité Hauzeur est une ancienne cité qui accueillait les cadres de la Compagnie Asturienne. Parmi les équipements, on relève un stade, des écoles primaires et maternelles, une permanence Protection Maternelle et Infantile, une salle des fêtes (la salle de la Corderie), une maison de quartier ainsi qu'une salle de sports.

Le quartier de Belleforières se situa dans la commune de Roost Warendin. C'est au sein de cette commune que la compagnie de l'Ecarpelle a fondé en 1849 son siège social dans le hameau de l'Ecarpelle. En 1852, naissait à Roost Warendin le quartier « Belleforières », une première cotée ouvrière.

Il s'agit de quartiers résidentiels avec une faible mixité fonctionnelle. Ce sont des quartiers à vocation principalement résidentielle, dominée par de l'habitat social (306 logements sociaux). Norévie dispose de 123 logements anciens sur ces deux quartiers. Il s'agit de maisons individuelles qui souffrent d'attractivité. Le bailleur Partenord dispose de 8 maisons individuelles. Maisons et Cité possède 159 logements sur la cité Belleforière et SIA détient 16 logements individuels.

Les quartiers ne disposent pas d'une zone de chalandise suffisante pour développer des commerces. Ils sont de plus mal reliés au reste de l'agglomération alors même que leur vocation résidentielle amène les habitants à se déplacer fréquemment.

Néanmoins, les quartiers présentent tout de même un certain potentiel de développement.

Une diversification de l'offre de logements est en cours avec la construction de 52 logements en accession libre et 8 parcelles libres de constructeur sur a partie Ouest de Belleforière. Deux parcelles à la diversification sont également prévues sur le QPV des Asturies.

La vocation à quinze ans pour ces quartiers est d'en faire des quartiers résidentiels adossés aux secteurs environnants (Point de la Deule et Dorignies).

B) Faubourg de Béthune

Le quartier Faubourg de Béthune est situé au Nord- Ouest de la ville de Douai. Il est délimité par la déviation de la Scarpe et par une route départementale.

D'après les sources de l'INSEE, le faubourg de Béthune compte 7 563 habitants. Il y a 3 205 logements dont 65 % de maisons et 35% d'appartements.

C'est un quartier à vocation principalement résidentielle avec un parc essentiellement social. L'habitat se caractérise par son état vétuste. Deux bailleurs sont implantés, il s'agit de Partenord Habitat qui dispose de 512 logements (127 individuels et 358 collectifs) et Norévie, possédant 512 logements.

Le quartier ne dispose pas de commerces mais il comporte des équipements publics tels que la Poste, le Centre Social, les écoles maternelles et primaires, le lycée professionnel et la salle des sports. Il possède en effet un potentiel urbain exogène mais également endogène avec des espaces verts en cœur de quartier.

La vocation à 10 ans pour le Faubourg de Béthune serait d'en faire un quartier résidentiel qualitatif.

Chapitre 3 : L'inscription du NPNRU dans une stratégie d'agglomération

Les projets ANRU s'inscrivent dans une stratégie à l'échelle de l'agglomération. Ils sont inscrits dans le volet urbain du contrat de ville, défini à l'échelle de 'intercommunalité (A). Ils s'inscrivent également dans les orientations fixées par les documents d'urbanisme de planification tels que le SCOT, le PLH ou le PDU (B). Enfin, ils s'inscrivent dans une dynamique impulsée par différents projets d'aménagements ayant une portée régionale, intercommunale ou communale (C).

A) Les projets ANRU dans le cadre des contrats de ville

Le contrat de ville de la CAD, défini pour la période 2015-2020 repose sur plusieurs piliers qui sont les suivants : l'accompagnement vers l'emploi et le développement économique, le renouvellement urbain et le cadre de vie au service d'une meilleure attractivité des quartiers, la cohésion sociale, et enfin les valeurs de la république et de la citoyenneté.

La stratégie de rénovation urbaine s'articule avec l'ensemble de ces piliers et pas seulement avec le pilier urbain du contrat de ville. Le renouvellement urbain s'inscrit en effet dans une logique transversale.

Le développement économique constitue en effet un point important pour l'ANRU. Il s'agit de favoriser les passerelles entre le monde économique et les populations des quartiers. Le contrat de ville énumère plusieurs objectifs que l'on retrouve dans la stratégie de rénovation urbaine à savoir : soutenir la création d'emploi dans les quartiers, accompagner les publics vers l'entreprise, organiser les passerelles entre l'insertion et le monde économique pour professionnaliser les publics les plus éloignés de l'emploi. Ce sont des objectifs que l'on retrouve dans les clauses d'insertion pour l'emploi.

D'autre part le pilier « renouvellement urbain et cadre de vie au service d'une meilleure attractivité des quartiers » doit permettre de définir une stratégie communautaire en matière de renouvellement urbain et de copiloter et assurer la réalisation des projets reconnus d'intérêts communautaire.

Les projets ANRU contribuent à améliorer le cadre de vie des habitants, à développer l'attractivité résidentielle des quartiers dans un souci de mixité sociale, à favoriser le développement économique, et à favoriser le développement économique, la transition écologique et la production d'une ville durable.

Dans le cadre du renouvellement urbain, il s'agit également d'outiller les communes en matière de Gestion Urbaine de Proximité

Concernant le volet de la cohésion sociale, les objectifs définis dans le contrat de ville visent à : favoriser la mobilité, consolider et mieux coordonner les dispositifs de sécurité et de prévention de la délinquance, réduire les inégalités et favoriser le lien social.

A ce titre, les projets d'équipements mais aussi de réaménagement de l'espace public dans les quartier des Epis par exemple s'inscrivent dans le volet de la cohésion sociale.

Enfin, les projets ANRU s'inscrivent dans le quatrième pilier du contrat de ville, à savoir les valeurs de la république et la citoyenneté. Ce pilier affiche divers objectifs : défendre le vivre ensemble, promouvoir la laïcité et lutter contre l'illettrisme, clarifier les rôles et complémentarité entre les instances de participation des habitants sur le territoire, promouvoir la participation et les initiatives des habitants

Par l'instauration de conseil citoyens dans les quartiers et de l'intégration de la citoyenne, les projets ANRU s'inscrivent dans ce quatrième pilier du contrat de ville.

B) Des objectifs inscrits dans les documents de planification urbaine

1) Un projet répondant aux objectifs d'attractivité territoriale défini dans le SCOT

Les projets de rénovation urbaine reprennent les grandes orientations définies dans le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Douaisis. C'est le document qui définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement du territoire à échéance de 15 ans sur le territoire Douaisien. Il concerne plusieurs intercommunalités dont le territoire de la CAD.

Pour rappel, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCOT approuvé en 2007 avait identifié les territoires des Epis et du Raquet comme une zone à enjeu urbain fort, avec la proximité d'une zone à enjeux économiques (ZAC du Luc et de Lambres lez Douai) et le passage d'un Transport en Communs dans le cadre du PRU 1.

La convention financière 2010-2013 pour le projet de rénovation urbaine de Sin le noble, indiquait que les grands enjeux urbains relevés par le PADD du SCOT et auxquels le PRU devait répondre étaient les suivants :

- Rendre le territoire attractif tout en maîtrisant la démographie

- L'utilisation rationnelle des espaces libres autour de la ville de Douai
- Un renforcement des structures urbaines autour notamment du TCSP en projet
- Le développement d'un urbanisme durable

Le PRU1 s'inscrit ait déjà dans les orientations fixées par le SCOT.

Dans le cadre du NPRU, des objectifs affichés dans le SCOT, approuvé en 2007 et modifié en 2011 doivent également être pris en compte. Le SCOT prévoit de renforcer l'attractivité du Douaisis par les trois grandes orientations suivantes :

- Par une meilleure organisation territoriale
- Par la construction de 21 000 logements
- Par le développement économique nouveau
- Par une excellence environnementale

Le PRU se Sin le noble reprend la première orientation « une meilleur organisation territoriale » en optimisant les transports collectifs et les infrastructures (densifier autour des pôles, gares, station TCSP, développement des modes doux ». Le projet urbain et social sur le quartier des Epis prévoit en effet de faire du TCSP une composante du projet urbain et de créer des déplacements doux sécurisés.



Le TCSP, contribue à « une meilleure organisation territoriale » au sein du SCOT, en optimisant les transports collectifs

Source : Photographie issue d'un forum internet (public) alimenté par les habitants des couronnes à Sin le noble

Le TCSP traverse le cœur vert en venant du Raquet. Il comprend deux arrêts, au nord pour desservir le groupe scolaire et le lycée Rimbaud, au sud pour desservir le centre commercial, le centre social et les grands collectifs. Il utilise la voie centrale au nord du quartier puis quitte la voirie pour se trouver en site propre, avec seulement un cheminement en site doux (piéton, vélo) qui l'accompagne...et quitte le quartier en traversant la RD 500 pour avoir son terminus dans le centre hospitalier.

Le projet propose également des déplacements doux sécurisés traversant le quartier. Un axe Est-Ouest reliant les Salamandre-pôle sportif-Alexia-centre social-Couronne, traverse le parc habité sous forme de grad piétonnier et de piste cyclable plantée. Cette promenade se prolonge jusqu'au lycée Rimbaud et rejoint les pistes cyclables existantes. Un autre axe transversal est créé au nord, « le chemin des écoliers » entre 'axe du TSCP et la rue Paul Foucault ; il bénéficie des mêmes aménagements et constitue un accès sécurisé pour les scolaires et les lycéens.

Le PRU assure également les objectifs du SCOT en assurant une diversité des produits (locatifs, accession à la propriété).

2) Le respect des impératifs du PLH

Le PLH de la CAD a été approuvé définitivement en juin 2016 et s'applique sur la période 2016-2021. Le PLH approuvé en 2007 met en évidence un besoin de 25 000 logements supplémentaires sur le territoire d'ici à l'horizon 2030. Le secteur de la CAD enregistre en effet un faible taux de construction (4%) et de croissance des résidences principales.

Le projet de rénovation urbaine intègre les orientations stratégiques du PLH :

- Action foncière pour la production de logements à court terme
- Relance de la construction et développement d'une offre diversifiée adaptée à la demande
- Réhabiliter le parc institutionnel existant et mixer les statuts
- Améliorer la qualité du parc en remettant sur le marché locatif des logements privés vacants

- Qualité de l'habitat : favoriser la maîtrise des charges, assurer la mise au confort du parc institutionnel, mettre en œuvre la résidentialisation et la gestion urbaine de proximité
- Promouvoir la qualité de l'habitat et sa durabilité pour une plus grande attractivité résidentielle et une image positive du territoire.

L'objectif de construction neuve pour le territoire de la CAD est fixé à 7 000 logements neufs sur 10 ans dont une offre neuve aidée de 4 500 à 5 000 logements, une offre neuve privée de 2 000 à 2 500 logements et enfin une reconstitution ANRU de 500 logements.

3) Le PLU

Plusieurs communes de la CAD sont en cours de révision de leur PLU.

La ville de Sin le noble est en cours de révision du PLU (passage d'un POS à un PLU), l'approbation est prévue pour juillet 2017.

La ville d'Auby est en cours de révision de son PLU depuis 2010. Cette révision prend du temps du fait de l'Arménie, une plante métallicole exceptionnelle qui se développe sur les terrains pollués.

La ville de Roost-Warendin a délibéré pour la révision de son PLU datant d'avant le SCOT.

Les villes de Douai et de Roost Warendin disposent d'un PLU conforme au SCOT.

4) Le PDU

Le Plan de Déplacement Urbain a été approuvé le 27 juin 2002. Depuis, le périmètre de Transport a évolué comptant actuellement 46 communes dont 35 de la CAD. Le projet de PDU approuvé par le Conseil par le Conseil Syndical en 2015 a été soumis à la consultation officielle du public à l'automne 2015.

C) Les quartiers dans la dynamique des grands projets

Enfin les NPRU doivent s'inscrire dans une dynamique impulsée par différents projets d'aménagements ayant une portée régionale, intercommunale ou communale.

1) Les projets à l'échelle de la CAD

Durant l'élaboration du PRU1, l'émergence du projet de l'éco quartier du Raquet est venue nourrir les réflexions. Le Raquet, est un espace limitrophe aux quartiers des Epis. La CAD est le maître d'ouvrage de cette ZAC, créée le 15 décembre 2006.

Ce nouveau quartier a pour objectif de désenclaver le sud de la ville avec la création d'équipements et de le rendre attractif à l'échelle de la CAD par ses équipements (Maison du Développement Durable, centre aquatique) et de parcs, la construction de logements individuels et collectifs écologiques et le passage du Transport en Commun en Site Propre, dans une démarche durable et de Haute qualité environnementale.



Le futur centre aquatique au Raquet, une attractivité à l'échelle de la CAD

Source : le site internet de la CAD présentant le raquet



La maison de l'écoquartier, où des expositions et des échanges sur l'éco-construction pour comprendre toutes les techniques mises en œuvre

Source : le site internet de la CAD présentant le raquet

2) Les projets à l'échelle communale

Le PRU peut également bénéficier à des projets prévus à l'échelle communale.

C'est le cas par exemple pour la restructuration du centre-ville d'Auby ou pour l'aménagement de la gare de Sin le Noble.

Le centre-ville d'Auby fait e effet l'objet d'une restructuration dans le cadre d'un projet ANRU. Le projet a démarré en 2014 et devait s'échelonner sur une durée de six ans. Il vise à densifier le cœur urbain en développant la mixité urbaine et sociale, à reconquérir les friches urbaines et favoriser la liaison avec le reste de la ville, à réaménager les espaces publics (Place de la République, à requalifier des liaisons piétonnes et construction d'un square).

Le projet d'aménagement de la gare de Sin le Nobe, située à 2.2 km du quartier des Epis, vise à offrir un pôle de transport multimodal pour les déplacements (ligne A du TCSP, parking voiture, train, bus ligne 13, vélo, 2 roues motorisés, piétons) et ainsi participer à augmenter l'offre de transport durable. Il vise également à participer à l'aménagement de l'espace urbain, en végétalisant la parcelle et en gérant les eaux pluviales.

Le réaménagement aura lieu à partir d'août 2017 pour une durée de 9 mois.

3) Le projet de Réseau Express Grand Lille

La région Nord Pas de Calais est caractérisée par une saturation des grands axes routiers et autoroutiers.

Dans ce contexte, le Conseil Régional du Nord Pas de Calais travaille sur la mise en service à l'horizon 2030 du Réseau Express Grand Lille. Ce dernier vise à créer 56 kilomètres de voies nouvelles entre Lille et Arras / Douai avec la création de nouvelles gares notamment : Seclin, Carvin Hénin Beaumont.

Ce projet bénéficiera incontestablement aux habitants des quartiers ANRU.

PARTIE III : L'ACTION DE NOREVIE DANS CE DISPOSITIF

Chapitre 1 : La maîtrise d'ouvrage dans les dispositifs ANRU

A) Une organisation en interne

Le protocole de préfiguration a pour obligation de définir l'organisation de la conduite de projet au niveau local. Dans le cadre de l'élaboration du protocole de préfiguration sur la communauté d'agglomération du Douaisis, la conduite de projet s'organise de la manière suivante : Un comité de pilotage et un comité technique.

Le comité de pilotage conduit le projet de renouvellement urbain de la CAD. Le comité de pilotage est présidé par le président de l'EPCI et réunit l'ensemble des partenaires au projet : les maîtres d'ouvrage, les partenaires financiers. Le comité de pilotage se réunit au minimum deux fois par an.

Le comité de pilotage présente les instances de pilotage du contrat de ville et le cas échéant, des instances dédiées spécifiquement au volet du renouvellement urbain, décliné par quartier. Il présente également les modalités d'association des partenaires au suivi de la réalisation du programme de travail.

Le comité technique est également assuré par la CAD et plus particulièrement par la directrice du pôle cohésion sociale. Le comité technique assure la coordination des maîtres d'ouvrages et le bon déroulement des opérations. Il permet également à l'ensemble des maîtres d'ouvrages de se réunir pour traiter des questions de planning et d'avancement des opérations ainsi que d'étudier tous les points de blocage éventuel. Il se réunit une fois par trimestre.

Le troisième niveau de la conduite de projet est caractérisé par la coordination interne des maîtres d'ouvrage. Le maître d'ouvrage ayant une part du projet doit pouvoir coordonner ses équipes pour la réalisation de ses propres opérations et pour assurer une interface permanente avec le pilotage opérationnel du projet. Il mobilise alors des moyens internes ou externes en conséquence. Nous reviendrons sur ce troisième niveau de la conduite du projet dans la dernière partie du mémoire.

Pour certains projets de rénovation urbaine qui nécessitent des moyens considérables, les bailleurs peuvent faire appel à des chargés de mission ANRU. Dans le cadre du NPRU, le bailleur s'organise de la manière suivante :

Le suivi était géré par la direction de la maîtrise d'ouvrage dont dépend l'activité de construction. Le responsable Construction dirige les équipes techniques VRD avec les assistantes d'opérations. Le suivi financier du dossier était assuré par la direction Trésorerie et Finances.

Les aspects GUP, relogement et concertation étaient assurés par la direction de la clientèle et du patrimoine, en tandem avec un Responsable du Service des Résidences, l'Agence du Territoire Douai-Sud avec un Responsable territorial, un Responsable de Secteur, des Employés d'immeubles. Au siège social, une responsable du Service Clientèle ainsi que des attachés commerciaux.

Les bailleurs sociaux doivent se doter d'une bonne organisation. Ils ne doivent pas négliger le fait que leurs résultats vont conditionner ceux des autres partenaires. En outre, des procédures propres au projet comme des réunions de concertation et de coordination peuvent s'ajouter aux procédures des bailleurs.

Les bailleurs sociaux doivent mentionner la manière dont ils s'organisent lors des comités techniques.

B) Le partage des informations lors des comités techniques

Le comité technique constitue le premier niveau de concertation entre les partenaires mis en place sur proposition de l'OPCU « Perspectives Urbaines et Sociales ». Il s'agit d'une représentation technique.

Le COTECH est un lieu d'échange d'informations entre les différents partenaires sur toutes les thématiques du projet de renouvellement urbain. Lors du comité technique, les différents acteurs sont amenés à donner des informations au porteur projet. Ces documents donnés se situent dans un document de travail (voir *Annexe document de travail*).

Les organismes HLM disposent en effet de connaissances et de compétences importantes en matière de gestion de leur patrimoine et de dynamiques de peuplement du parc social. C'est dans cette logique de partage de leurs expertises et de leurs connaissances qu'ils jouent un rôle dans les comités techniques.

En premier, c'est concernant leur connaissance de leur parc qu'ils sont sollicités. S'agissant de la Tour Delattre à Dorignies, la CAD dans le cadre du protocole de préfiguration,

souhaitait connaître les données d'occupation du parc social et notamment les données concernant le peuplement.

Ensuite, il est demandé au bailleur de remettre un chiffrage et des plans de financement des opérations en cours. Ces informations se retrouvent dans la note d'intention du bailleur (Voir annexe). Le COTECH permet à ce titre d'identifier toutes les thématiques du projet de renouvellement urbain.

Ces plans de financement sont au cœur d l'activité de maîtrise d'ouvrage.

Le COTECH permet également de réaliser un pointage de l'avancement des différentes thématiques et opérations du projet global.

Par ailleurs, il est également demandé aux bailleurs de synthétiser leurs opérations et de les reporter sur un planning synthétique afin de partager ces informations dans les différents comités.

Concernant la thématique du relogement, les bailleurs s'engagent à respecter leurs objectifs quantitatifs et qualitatifs et à compléter régulièrement les tableaux RIME afin de les transmettre aux partenaires avant chaque comité technique de relogement.

C) Norvège en tant que maître d'ouvrage

L'activité de maîtrise d'ouvrage est au cœur des subventions délivrées par l'ANRU. Le titre II du règlement de l'ANRU présente « la nature des opérations aidées et les conditions d'attributions des concours financiers ». Ces opérations sont nombreuses. Le règlement de l'ANRU prévoit de subventionner les opérations suivantes :

- Les opérations d'aménagement
- La démolition de logements locatifs sociaux
- Le recyclage de copropriétés dégradées
- Le recyclage de l'habitat ancien dégradé
- L'aménagement d'ensemble
- Les programmes immobiliers
- La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux
- La production d'une offre de relogement temporaire
- La requalification de logements locatifs sociaux
- La résidentialisation de logements

- Les actions de portage massif en copropriétés dégradées
- La diversification de l'habitat dans le quartier : l'accession à la propriété
- La diversification fonctionnelle dans le quartier : les équipements publics de proximité

Dans le cadre du comité technique, il a été demandé à Norévie de réaliser une faisabilité pour les couronnes et de fournir des éléments de scénarii pour le bâtiment O de la résidence des Alexia.

Pour rappel, le bâtiment O fait partie de la copropriété dégradée les Alexias IV, et a fait l'objet d'une convention de gestion et de cession entre la ville et Norévie. Cette convention prévoit la mise en œuvre, du droit de préemption de la ville pour l'acquisition des lots mis en vente puis la gestion par Norévie.

Ce bâtiment comme nous l'avons vu précédemment est dans un état très dégradé et fait office de verrue dans le quartier. Les opérations de réhabilitation et de déconstruction ont été étudiées. Néanmoins au préalable, il était nécessaire de faire un état des lieux de la propriété du bâtiment avant d'envisager ces opérations.

Le bâtiment O est à relie avec le bâtiment S, parking sous terrain prévue à l'origine pour le bâtiment (*Voir Annexe Plan masse*). Néanmoins, pour des raisons de normes, le parking s'est avéré impraticable. Aujourd'hui, c'est un lieu fermé afin d'éviter tout phénomène de squats.

Durant mon stage, j'i pu me rendre accompagné de mon tuteur et d'un géomètre sur le parking afin d'établir un état parcellaire de ce parking. D'après les résultats de l'enquête parcellaire (*voir Annexe Etat parcellaire bâtiment S*), 4 lots appartiennent à la SCI la Grande Prée. On remarque également qu'un lot appartient à la commune.

La régularisation avec la commune ne poserait pas de difficultés, la mairie ayant délibéré pour la régularisation. Néanmoins, la régularisation s'avère plus complexe avec la SCI la Grande Prée. Le bailleur a fait une proposition a la SCI La Grande Prée, mais celle-ci ne semble pas être coopérative.

Dans cette situation, une régularisation trop rapide avec la commune entrainerait une situation de blocage. En effet dans cette situation, Norévie et la SCI la Grande Prée deviendraient les deux seuls propriétaires et cela engendrerait un dysfonctionnement dans le cadre du fonctionnement de la copropriété. Toute décision devrait être prise en commun accord.

Un état des lieux des propriétés doit ainsi être réalisé avant toute opération. Ce travail est réalisé au sein du service foncier, faisant partie intégrante du service de la Direction du Développement et de la Maîtrise d'Ouvrage. Le service foncier travaille en étroite collaboration avec le service construction.

Les opérations peuvent ensuite être envisagées. En premier lieu, le bailleur avait étudié une opération de réhabilitation. Pour cela, il avait missionné un cabinet de maîtrise d'œuvre. Or, d'après l'étude du cabinet, la réhabilitation du bâtiment s'avère être très complexe et elle s'approcherait d'un coût d'une démolition / reconstruction à neuf.

Dans ce contexte, plusieurs propositions sont étudiées. Les deux bâtiments O et S pourraient être démolis pour aménager un espace de stationnement ou un espace public. Les bâtiments pourraient également faire l'objet d'une réhabilitation portée par la SCI la Grande Prée .

Dans le cadre d'un projet de démolition, les travaux de déconstruction doivent également prévoir des travaux d'éventuels désamiantage. Le bâtiment O avait fait l'objectif d'un diagnostic amiante. Le rapport a en effet révélé que le bâtiment était amianté. Nous avons dû renouveler l'opération pour le bâtiment S. A nouveau je me suis rendue au bâtiment S accompagné de mon tuteur et d'un diagnostiqueur amiante qui a effectué des prélèvements. Quelques jours plus tard, le rapport révélait également la présence d'amiante pour le bâtiment S. Le rapport a été envoyé à une société de désamiantage afin d'établir un devis des travaux de désamiantage.

La CAD prévoit de pré-conventionner la démolition.

Concernant les Couronnes, il est prévu un projet de réhabilitation notamment par un plan façade. Ces opérations sont prévues par le service de la valorisation du patrimoine. Les travaux d'estimation sont prévus dans le PSP. Ce document sera à remettre lors du comité technique. Il en est de même concernant les adaptations des logements seniors.

Enfin, concernant le centre du quartier, un projet d'aménagement a été prévu avec un bureau d'étude d'aménageur.

Chapitre 2 : Des prérogatives sortant du cadre opérationnel

Le projet urbain est indissociable du projet social. C'est un acteur du projet social. Il développe des ateliers de gestion urbaine de proximité(A), en y intégrant la thématique du relogement (B). Il participe également au développement économique par les clauses d'insertion pour l'emploi(B)

A) Le développement d'une gestion urbaine de proximité

Le règlement de l'ANRU prévoit que le taux des heures travaillées accordées aux habitants des quartiers dans les zones ANRU, doit être de 10% s'il s'agit d'un marché lié à la gestion urbaine de proximité. L'origine de ce dispositif résulte de la loi SRU.

La gestion urbaine de proximité permet d'améliorer la satisfaction résidentielle des habitants, revaloriser l'image des quartiers, renforcer le partenariat entre les acteurs intervenant sur un quartier, et offrir une capacité d'intervention.

Elle vise à une recomposition de l'organisation des services et équipements de proximité, sécurité, propreté, actions sociales, démarches administratives, etc. Il s'agit de donner aux acteurs de gestion la capacité d'accroître la qualité de leur prestation et d'améliorer les conditions de vie dans le territoire et pour contribuer à forger l'unité sociale.

C'est une réponse qualitative que les pouvoirs publics (Etat / Ville / Département), les bailleurs sociaux et les entreprises de services et les associations peuvent apporter aux attentes de la population.

La gestion urbaine de proximité présente trois caractéristiques : elle est territorialisée, c'est-à-dire qu'elle s'adapte à une échelle territoriale donnée, elle est de proximité au sens où l'accessibilité aux services est assurée à l'utilisateur final, elle est enfin de quotidienneté, par différence et complémentarité aux opérations d'investissement.

Dans le cadre du PRU, des ateliers de GUP ont été mis en place dans le centre social des Epis et dans l'antenne du centre social du centre ville pour les habitants de la montée et du Centre. Ces ateliers ont permis de renforcer le travail en réseau des partenaires impliqués dans la GUP, ainsi que d'associer les habitants de ces quartiers à cette démarche notamment à travers des diagnostics en marchant.

Les diagnostics en marchant permettent de prendre en compte les remarques des habitants. Les diagnostics en marchant a été réalisé sur le site des Couronnes (*voir Annexe, Sin Le Noble Les Couronnes diagnostic en marchant*).

Le diagnostic en marchant, aussi appelé « marche exploratoire » est une méthode participative consistant à rassembler les habitants, les techniciens, et les politiques concernées pour une promenade concernée dans un quartier afin d'en élever les points forts et les points faible. L'enjeu est que l'ensemble des « promeneurs » participent ensemble à l'amélioration du quartier en espérant les dysfonctionnements et les points à améliorer.

Le diagnostic est conçu comme une évaluation de l'environnement dans toutes ses composantes, qu'elles soient en terme de sécurité, de mobilité, de convivialité, l'enjeu étant de favoriser une meilleure appropriation de l'espace public. En ce sens la gestion urbaine de proximité s'inscrit dans une logique de co-construction au projet.

Des événements festifs spécifiques sont créés pour chacun des temps forts du projet (démolition du bâtiment QR, exposition bilan des ateliers urbains) et communiqués dans la presse et dans le journal municipal afin de rendre le Projet de Rénovation Urbaine lisible et partagé par tous (*voir annexe Article Presse Locale, le quartier de la Montée*).

Durant ces ateliers, d'autres thématiques ont été abordées avec les habitants telle que le relogement et la charte de relogement, travaillée en partenariat avec les bailleurs sociaux et concertée avec les habitants grâce à des supports de communication spécifiquement créés pour le projet (plaquette relogement, expositions).

B) Le relogement

Le relogement est une étape majeure au sein des projets ANRU. Il conditionne la mise en œuvre des démolitions et c'est également un axe fort de l'accompagnement social des habitants des quartiers transformés. Ces obligations de relogement se retrouvent dans une charte.

Cette importance du relogement dans les projets de rénovation urbaine peut se traduire par trois axes principaux :

- La reconstitution de l'offre de logements sociaux démolis

Cette reconstitution doit permettre de compenser les démolitions et de conserver une offre locative sociale adaptée.

- Des exigences sur la qualité du relogement

Le relogement constitue aussi l'occasion pour les locataires privés de leur logement d'origine de leur offrir un parcours résidentiel positif.

- Un suivi des relogements sous la responsabilité des porteurs de projet

Selon la règle du « un pour un », les partenaires de l'ANRU veillent à ce que chaque logement social démoli soit compensé par la construction d'un logement social neuf dans le cadre du projet. Cette règle ne peut être assouplie qu'après un accord du comité d'engagement dans une situation où le marché du logement serait très détendu ou avec une forte vacance. Dans le cadre du PRU 1, le taux prévu de couverture des démolitions par les reconstructions en 2013 était de 97%. Les projets de rénovation urbaine doivent également permettre de reconstituer une offre plus adaptée. Cette adaptation concerne à la fois la localisation, la qualité des logements mais aussi les loyers.

Comme nous l'avons vu précédemment, l'ANRU accorde des subventions particulières pour reconstruire une part importante des logements démolis en PLUS-CD. Ces subventions devront permettre prioritairement de reloger les habitants du quartier dans des logements neufs avec un loyer correspondant à leur plafond de ressource.

Des opérations de démolition ne sont pour le moment pas prévues dans le NPNRU. Néanmoins dans le cadre du PRU 1, la résidence Jules Ferry dans le quartier de la Montée avait fait l'objet d'une démolition.

Le relogement des ménages de la Montée avait débuté en décembre 2010, date de prise en compte de l'intention de démolir. La convention de rénovation urbaine prévoyait la reconstitution de 25 logements sociaux à la Montée et dans le centre ville et dans le site associé de l'éco quartier.

Concernant le suivi des objectifs de relogement, Norvège avait été confronté à l'absence de patrimoine neuf disponible dans son parc. De ce fait, la ville et Norvège avaient engagé une démarche d'enquête logement auprès de l'ensemble des familles relogées, afin d'identifier les

ménages qui souhaitent bénéficier d'un logement neuf sur le Raquet, le Centre Vile ou la Montée.

La phase de relogement se retrouve sur le planning synthétique (voir *Annexe*). Les bailleurs s'engagent en effet pour le bon suivi des objectifs quantitatifs et qualitatifs relatifs au relogement, à compléter les tableaux et à les transmettre aux partenaires avant chaque comité technique de relogement

C) Les clauses d'insertion

Dans le cadre du PRU 1, 75 heures d'insertion ont été réalisées en coordination avec le PLIE du Douaisis. Ces heures d'insertion concernaient la résidentisation du site des couronnes. Des clôtures ont été posées pour délimiter les espaces tout en réduisant l'accès des véhicules à moteur, avec des portillons permettant aux personnes en fauteuil roulant, ou aux mères de famille avec des poussettes de circuler librement et en sécurité. Des végétations ont également été plantées.

Les leviers du projet concernent en effet le logement et l'emploi. Le règlement de l'ANRU prévoit qu'au moins 5% des heures travaillées pour réaliser des opérations de démolition, construction dans les zones ANRU doivent être accordées aux habitants de ces quartiers. Ce taux grimpe à 10% s'il s'agit d'un marché lié à la gestion urbaine de proximité.

Ces taux sont donnés à titre indicatifs et ne sont que des seuils. Ils peuvent être dépassés. La charte nationale d'insertion précise à ce titre que « les maîtres d'ouvrages doivent ainsi avoir en amont une réflexion sur les marchés qui feront l'objet de clauses afin d'anticiper, dans le cadre d'un dialogue avec les entreprises, les structures d'insertion par l'activité économique et les services en charge de la formation, les possibilités de développement de parcours (formation...) par filières ou métiers, notamment en veillant à favoriser la mutualisation des heures d'insertion, réalisées dans l'intérêt du bénéficiaire de la clause pour son insertion durable ».

Au niveau local, c'est le PLIE du Douaisis qui assure la préparation, l'animation des réunions, la production d'éléments de supports et de comptes rendus. Il a été mis en place fin 2011 et repose sur une méthodologie de travail validée par les partenaires lors du premier comité de suivi insertion. La démarche consiste à organiser des réunions d'informations pour

tous les professionnels associés (Pôle emploi, Mission Locale, CCAS, structure de proximité....).

Ces réunions permettent pour les partenaires d'offrir une vision an amont des chantiers en cours et à venir. Elles permettent d'anticiper des repérages des publics.

Les publics repérés par les prescripteurs peuvent prendre connaissance du processus et des conditions pour intégrer la Clause à travers les réunions d'informations collectives (RIC). Les rencontres vers l'emploi (REVE) permettent ensuite de consolider les projets professionnels. Ces REVE sont ouvertes aux publics ayant au préalable participés aux RIC et sous réserve d'un projet professionnel affirmé. L'objectif étant de confirmer l'intérêt du candidat pour le secteur du BTP et valider l'intégration sur le cursus de recrutement Clause d'insertion.

Un tableau de bord est mis en œuvre pour suivre l'évolution des parcours pour l'ensemble des publics positionnés. C'est le PLIE qui est chargé de gérer ce tableau en y intégrant toutes les étapes de positionnement. Ce tableau permet de réaliser l'impact l'évaluation de l'impact de la clause d'insertion à 6 et 12 mois. Les objectifs d'heures sont recalés en lien avec l'OPCU afin de garantir le respect des objectifs globaux à l'achèvement du PRU.

Dans le cadre du PRU, un chantier d'insertion avait été mis en place dès 2010 et renouvelé en 2011, porté par la ville et financé par l'Acse. Il accueillait 12 demandeurs d'emploi répondant aux critères d'insertion. Ils intervenaient sur les espaces verts et espaces publics en articulation avec les opérations de rénovation urbaine. Les demandeurs d'emploi accueillis sur ce chantier pouvaient notamment bénéficier de la clause d'insertion dans le cadre de leur parcours.

Chapitre 3 : Un projet à concilier avec des intérêts propres

A) Une stratégie propre à poursuivre

Les opérations de Norévie ne se limitent pas aux opérations menées dans le cadre du PRU. Le bailleur s'il œuvre pour une mission d'intérêt général doit également suivre ses impératifs de production. Les objectifs de production pour le bailleur s'élèvent à une moyenne de 250 à 300 logements par an (*voir Annexe Activité de maîtrise d'ouvrage*).

Pour suivre sa stratégie, Norévie dispose en effet d'un Plan Stratégique de Patrimoine (PSP). C'est un document rendu obligatoire depuis la loi MOLLE (loi du 25 mars 2009, loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion). Il est à mettre en relation avec la CUS, la Convention d'Utilité Sociale, document également rendu obligatoire par le loi MOLLE.

La CUS est un nouveau moyen de contractualisation des rapports entre l'Etat, les collectivités et les organismes HLM. Elle oblige les organismes HLM à respecter un certain nombre d'objectifs. Ces objectifs sont globaux sur tout le territoire national et ils incitent les bailleurs à produire du neuf sur le territoire pour répondre à une demande importante. La CUS constitue également une déclinaison des objectifs globaux en termes de mise en œuvre du droit au logement. (Article 1er de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009).

Le nombre de logements nouveaux dont la demande d'agrément a été déposée par les différents organismes était ainsi de moins de 40 000 en 2000, 60 600 en 2004, 70 500 en 2008, pour passer à plus de 90 000 par an pour les années 2009 à 2011. On note que cet effort était particulièrement sensible dans le Nord Pas de Calais, zone de forte demande.

La CUS a été signée par un certain nombre de structures HLM dans le département :

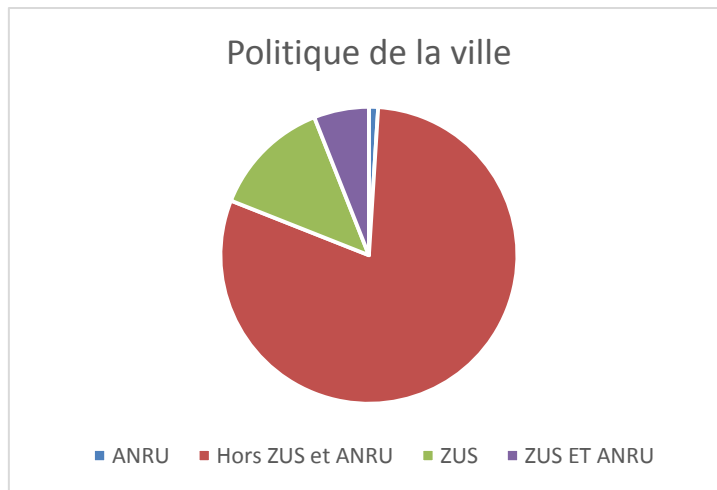
- 1 : Cottage des Flandres : ESH
- 2 : Habitat du Nord : ESH
- 3 : Immobilière Nord Artois 3 F : ESH
- 4 : L'avesnoise : ESH
- 5 : LMH : OPH
- 6 : Logisfrim : ESH
- 7 : Logismétropole : ESH
- 8 : Maisons Flamandes : ESH

- 9 : Maisons et cités Habitat : Société Coopérative d'HLM
- 10 : Norévie : ESH
- 11 : Notre Cottage : Société Coopérative d'HLM
- 12 : Notre Logis : ESH
- 13 : Municipal d'Hlm de Fourmies : OPH
- 14 : Partenord Habitat : OPH
- 15 : Promocil : ESH
- 16 : SA du HainaulL : ESH
- 17 : Société Immobilière du Hainault : OPH
- 18 : Société régional des Cités : ESH
- Val d'hainault Habitat : ESH
- Vilogia et Vilogia Primo : ESH

Source : Données issues du site internet le conseil départemental du Nord

Pour répondre à ces objectifs fixés par la CUS, le bailleur s'appuie alors sur son PSP où sont inscrits les objectifs globaux et le programme d'action. La construction de ce plan s'appuie sur trois étapes. En premier lieu, il s'agit d'élaborer un diagnostic du bâti afin d'avoir une bonne connaissance technique du patrimoine. Cette connaissance doit permettre de déterminer l'ensemble des besoins techniques pour maintenir les fonctionnalités d'usage (ex : diagnostic juridique au regard des normes de construction, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité) et d'autre part de réaliser un diagnostic des conditions de gestion, qui consiste à mettre en perspective les procédures de gestion mises en œuvre par le bailleur. En second lieu, il s'agit d'analyser les données recueillies en les confrontant aux moyens humains et financiers dont dispose l'organisme pour définir sa stratégie d'intervention à moyen et long terme sur son patrimoine. Enfin, la dernière étape constitue une étape de synthèse par lequel l'organisme détermine sa stratégie pluriannuelle en matière de politique de gestion, de politique d'entretien et de politique d'investissement avec l'élaboration de scénarii d'intervention chiffrés à moyen ou long terme. (entre 5 et 10 ans).

Le PSP fait ainsi ligne directrice pour le bailleur. Norévie travaille ainsi pour les projets de rénovation urbaine mais il doit également suivre sa propre stratégie.



Part de la politique de la ville dans le PSP de Norvège, données PSP 2015-2025

A côté des projets de la politique de la ville, le bailleur poursuit sa propre logique sur l'ensemble de la CAD mais également sur le Métropole Européenne de Lille (MEL).

Son nouveau PSP s'inscrit selon des enjeux propres :

- Les démolitions
- L'intervention sur le parc PLAI diffus en maisons individuelles
- Les engagements énergétiques
- L'amiante
- Les bâtiments connectés
- La thématique de l'accessibilité et des logements adaptés
- La croissance du parc

Dans le cadre de mon stage j'ai pu travailler sur certains de ces enjeux, notamment les démolitions et la thématique de l'adaptation des logements.

Norvège a inscrit dans son PSP des opérations de démolition et de réhabilitation. Il s'agissait en premier lieu de localiser ces bâtiments et d'en faire un diagnostic sur le bâti, l'occupation, la vacance, le taux de rotation... La seconde partie du travail était de travailler sur la reconstitution de ces logements. La plupart de ces bâtiments étaient localisés dans des quartiers prioritaires de la ville. En fonction du patrimoine du bailleur, il fallait reconstituer l'offre hors site et dans un foncier non concerné par la politique de la ville.

Par ailleurs, le bailleur s'efforce de répondre aux attentes de ses locataires en souhaitant développer une nouvelle offre de logements. Le bailleur développe déjà des béguinages avec

le groupe Floralys. Ces logements permettent avant tout de construire un projet social par le biais d'une salle commune et par l'intervention d'une « béguine », une employée de Floralys proposant des activités pour les locataires. L'offre en béguinage permet d'offrir une vie en communauté.

Cependant, les béguinages ne répondent pas nécessairement à des besoins et des services plus ciblées. La volonté de Norvège est alors d'innover en proposant un produit répondant à un public ciblé : des logements adaptés pour des personnes vieillissantes, ou handicapées. Il s'agit d'élaborer un logement adapté et adaptable.

Des groupes de travail ont été lancés faisant intervenir plusieurs professionnels de l'entreprise : le service commercial, un spécialiste des logements « connectés », le service marketing, le service des résidences ainsi qu'un intervenant extérieur, un ergothérapeute.

B) Des intérêts financiers

Les bailleurs sociaux sont confrontés à des objectifs de production de logements et dans le même temps, ils doivent produire dans un contexte de baisse des dotations de l'Etat.

A ce titre, la signature de la CUS leur permet de bénéficier d'avantages fiscaux dans les quartiers de la politique de la ville.

D'une part, les organismes HLM peuvent en effet bénéficier d'un abattement à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les logements locatifs dont ils sont propriétaires. Cet abattement peut durer 20 ou 30 ans. A l'issue de cette période, les logements sont imposés dans les conditions de droit commun.

D'autre part, ils bénéficient pour leurs logements installés en quartiers politiques de la ville d'une exonération de 30%. La loi de finances pour 2014 avait permis d'adapter le dispositif à la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville. La loi de finances pour 2016 en prolonge le bénéfice dans les 1 300 quartiers prioritaires de la ville (QPV), jusqu'en 2020. En contrepartie, les bailleurs sociaux doivent s'engager dans des plans d'actions portant sur la qualité de vie des habitants au quotidien.

CONCLUSION

Alors que les objectifs de production de logements sociaux sont revus à la hausse, les dotations de l'Etat diminuent. Les aides à la pierre s'élevaient à 400 millions d'euros annuels. Ce montant est régulièrement amputé par des « gels » de crédits. En 2014, seuls 80 millions ont été effectivement débloqués et la dette de l'État envers les bailleurs sociaux s'élève à ce jour à 800 millions d'euros. François Hollande annonçait en effet lors d'un discours de clôture du 76e congrès de l'Union sociale de l'habitat (USH) une baisse des aides de l'état à la pierre pour les logements sociaux. Elles passeraient de 400 millions d'euros à 250 millions d'euros.

Dans ce contexte, l'activité des organismes HLM est amenée à évoluer. Depuis plusieurs années, on assiste à une diversification des modes de production, notamment par le développement de la Vente en l'état de futur achèvement (VEFA). Ce mode de production permet aux organismes de passer un contrat avec un promoteur privé. En 2011, ce mode de production représentait 20% des constructions. Il entraîne petit à petit l'apparition de logements sociaux dans des zones de plus en plus variées favorisant ainsi la mixité sociale.

D'autre part, la loi Boutin permet aux organismes HLM d'avoir désormais recours à un contrat unique portant simultanément sur la réalisation des études et des travaux. Cette procédure est appelée procédure dite de « conception-réalisation », et elle induit un très grand professionnalisme de la part des organismes HLM ;

Les projets de rénovation urbaine permettent alors de dépasser l'approche opérationnelle de la maîtrise d'ouvrage des organismes HLM, en intégrant des enjeux de gestion urbaine dès la conception des projets urbains.

Avec la prise en compte du projet social, notamment le développement de la GUP et l'insertion par les clauses d'activité, les bailleurs sociaux voient leurs compétences élargies. Sur le projet urbain, les organismes HLM jouent de plus en plus le rôle d'assembleurs.

Dans ce contexte économiquement difficile et auquel on assiste à une évolution de l'activité de maîtrise d'ouvrage, le bailleur doit continuer de mener à bien sa mission de service public. Il doit articuler ses fonctions avec les objectifs de l'Etat, de la CAD et de l'ANRU avec ses propres projets dans son parc. Le recours à des partenariats pour financer les projets et la mise en place d'une stratégie d'action précise leur sont capitaux.

ELEMENTS DE BIBLIOGRAPHIE

Ouvrages :

- ANDERSON Philippe, (1998) *Politiques de la ville, de la zone au territoire*, La découverte et Syros, 285 pages
- BLANC Maurice, (2013), *Le pouvoir aux habitants ?, La rénovation urbaine : démolition ou patrimonialisation ? Comparaison entre la France et l'Allemagne*
- COING Henri, (1966), *Rénovation urbaine et changement social*, Paris, ed.ouvières
- DROBENKO Bernard, *Memento LMD Droit de l'urbanisme*, Gualino, 2014, 322 pages
- DRIANT Jean-Claude ,(2010), *Les politiques du logement en France*, La documentation française, 200 pages
- DONZELOT Jacques (2012) *A quoi sert la rénovation urbaine*, Presses universitaires de France, 238 pages
- EPSTEIN Renaud, (2013) *La Rénovation urbaine : démolition-reconstruction de l'Etat*, Sciences po gouvernances, 277 pages
- TELLIER Thibaud, (2007) *Le temps des HLM 1945-1975*, Editions Autrement, 219 p
- Sous la direction de Marion Segaud, Jacques Brun, Jean Claude Driant,(2002) *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Armand Colin, 451 pages
- COMBY Joseph et RENARD Vincent, (1996) *Les politiques foncières*, Que sais-je, 126 pages

Documents de travail :

- Contrat de ville de la CAD 2015 -2020
- Convention Financière PRU de Sin Le Noble de 2010-2013
- Document de travail Protocole de Préfiguration pour le NPNRU

Documents institutionnels :

- Règlement de l'ANRU
- Loi du 21 février 2014 pour la programmation et la cohésion urbaine (Legifrance)

- Décret de 1958 sur la création des ZUP
- Rapport d'évaluation par le CECS, bilan du PRU
- Pour des projets de gestion durable des quartiers, une ambition renouvelée par la GUP, Synthèse de la journée nationale du 13 janvier 2015

Sites internet :

- Le site : SIG politique de la ville
- Le site de le CAD
- Le site : l'Union Sociale pour l'habitat

Entretiens :

- Entretien avec Mr Gregory Dessauvages : directeur du service de la Direction du Développement et de la Maîtrise d'Ouvrage, Norévie
- Entretien avec Mr Fabrice Dausque : Responsable du service des Résidences, Norévie

LISTE DES ABBREVIATIONS

- PNRU : Programme National de Rénovation Urbaine
- NPRU : Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine
- ANRU : Agence Nationale de rénovation urbaine
- CDC : Caisse des Dépôts et des Consignations
- USH : Union Sociale pour l'Habitat
- OPCU : Ordonnancement, pilotage et coordination
- CAD : Communauté d'Agglomération du Douaisis
- COTECH : Comité Technique
- COPIL : Comité de Pilotage
- GUP : Gestion urbaine de proximité
- PLIE : Plan Local d'insertion pour l'emploi
- ESG: Société Anonyme d'HLM
- OPH : Office Public de l'Habitat
- PSP : Plan Stratégique de Patrimoine
- CUS : Convention d'Utilité Sociale
- QPV : Quartiers prioritaires de la ville
- TFPB : Taxe foncière pour la propriété du bâti

ANNEXES

- Annexe 1 : QPV Faubourg de Béthune
- Annexe 2 : QPV Dorignie et Pont de la Deule
- Annexe 3 : QPV Asturies et Belleforière
- Annexe 4 : Les QPV dans l'agglomération
- Annexe 5 : Proposition du programme de Travail du comité Technique
- Annexe 6 : Note d'intention de Norévie
- Annexe 7 : Plan parcellaire Bâtiment S
- Annexe 8 : Planning synthétique PRU 1
- Annexe 9 : Diagnostic en marchant les Epis
- Annexe 10 : Article de journal « La Montée, le quartier s'est transformé
- Annexe 11 : Tableau d'activité de la Direction Développement et Maîtrise d'Ouvrage

