

Programme Aquitain d'Accompagnement au Renouvellement Urbain PAARU

Espace décideurs # 3 - Mont de Marsan

Mardi 22 novembre 2005

Troisième réunion de ce type dans le cadre du PAARU, l'espace décideurs émane d'une demande d'un certain nombre d'acteurs, le Conseil Régional et les services de l'Etat notamment.

Bruno Bertrand, chargé de mission à PQA, et Monique Lafon, chargé de mission au SGAR, présentent l'espace décideurs comme un temps d'échange pour les décideurs. Cette réunion vient conclure un plan de formation d'acteurs du renouvellement urbain, le PAARU, permettant de rassembler les personnes qui sont en capacité de décider. L'idée est que les décideurs prennent part aux débats et réflexions, qui vont venir alimenter le contenu de la journée de clôture du PAARU.

La réunion commence par un tour de table. M Charles Goldszlagier et Olivier du Roy assurent l'animation de cette réunion.

L'origine et les objectifs du PAARU sont rappelés. Le PAARU est né avant le lancement de la rénovation urbaine, au moment où les questions de renouvellement urbain étaient posées. Il émane d'un besoin d'échange entre les professionnels, les acteurs du renouvellement urbain. C'est un programme d'action pédagogique qui arrive à son terme. Dans ce cadre, ont été organisés :

- une journée de lancement ;
- 5 journées séminaires de conduites de projet ;
- des journées de séminaires sur sites à Mont de Marsan permettant de faire participer les acteurs au montage du projet ;
- 8 modules techniques, avec différentes thématiques abordées ;
- 3 espaces décideurs ;
- une réunion de clôture permettra de faire émerger les positionnements et questionnements autour de ce programme.

L'objectif de cette journée est de donner l'occasion de s'exprimer et de poser les termes du débat autour de 3 thèmes :

- la mixité urbaine, mixité sociale ;
- le lien entre la requalification urbaine et le développement social ;
- l'implication des habitants.
- un dernier temps sera l'occasion de proposer des prolongements au PAARU.

1. La mixité sociale

Quel sens donner à la mixité sociale ? (Elle est dans les textes mais elle n'est définie nulle part).

A quelle échelle penser la mixité ? (Immeuble, quartier, ville)

Quelle diversité d'habitat ?

Comment jouer la mixité à l'intérieur du parc social ?

Le relogement : les personnes ne sont pas forcément désireuses de quitter le quartier. L'acceptation de populations stigmatisées en dehors du quartier peut se poser.

Quel rôle pour l'inter bailleurs, l'intercommunalité, le rôle de l'Etat. Quelle articulation entre le PLH et le renouvellement urbain ?

Le cas des petites communes périphériques/ L'acceptation des logements sociaux :

La volonté du Président de la République d'obliger « les communes SRU » d'atteindre les 20% de logements sociaux est une chose, certes bonne mais pas suffisante. Les petites communes périphériques (de moins de 3500 habitants mais appartenant à une agglomération) devraient également être obligées de construire des logements sociaux. C'est un cas problématique pour les villes moyennes.

Dans le l'agglomération du BAB (Bayonne, Anglet, Biarritz), les communes périphériques ne souhaitent pas non plus construire de logements sociaux. Ainsi, il faut être méthodique dans la démarche et y aller progressivement. Le premier palier est le plus important, il faut une opération réussie pour commencer, qui puisse servir ensuite de référence et qui permettra d'avancer ensuite pas à pas.

La situation n'est pas la même pour la Communauté de Communes de Saint Vincent de Tyrosse. Les logements sociaux y sont plutôt bien acceptés. La volonté est affirmée de décliner dans le SCOT les principes de mixité sociale. Cependant, des interrogations émergent : comment traduire cette volonté ? Comment ça se passe dans la pratique (au niveau des PLU de chaque commune) ? Suffit-il d'imposer un quota de 20% de logements sociaux dans chacune des opérations ?

Il y a une ambiguïté sur les termes les logements sociaux seraient acceptés par certains maires, mais à conditions de gérer les attributions.

Des interrogations se posent sur le sens à donner à la mixité sociale et jusqu'à quel degré la pousser. L'injonction « HLM » (Habitat à Loyer Modéré) ou « logement conventionné » est privilégiée par rapport à celle plus coutumière de logement social.

Attractivité du parc :

Les politiques de peuplement ne sont plus dans les logiques administratives. La mise en place des PSP¹ (Plan stratégique de Patrimoine) permet de fixer des objectifs de rentabilité et d'attractivité du parc de logement. Il faut donc louer pour ne pas perdre de l'argent. Quand des problèmes se posent sur un immeuble, il faut se demander si une opération de réhabilitation est suffisante. Pour le quartier du Peyrouat à Mont de Marsan, la réhabilitation ne suffisait pas à redonner une attractivité au quartier, la solution de la démolition a du sens dans ce cas précis.

¹ Le Plan Stratégique de Patrimoine est un outil mis en place par un décret du 3 mai 2002. Il permet d'effectuer un diagnostic du bâti puis de procéder à un classement des immeubles selon une série de critères techniques mais aussi financiers. Le PSP permet d'envisager sereinement les interventions : de la réhabilitation totale ou partielle jusqu'à démolition-reconstruction.

La place et forme des « logements conventionnés » :

Certaines personnes ont besoin du collectif pour assouvir leurs démarches au quotidien. Ainsi, croire que l'habitat individuel est la solution adaptée à tout type de personnes est une erreur. Les logements collectifs sont une réponse adaptée à certaines personnes qui ne désirent pas quitter leur quartier.

Il ne faut pas placer des personnes qui n'ont pas de mobilité dans des zones non couvertes par les transports en commun ou éloignées des activités et commodités.

Dans un groupe de personnes identifié, plusieurs volontés diverses peuvent émerger. Ainsi, pour le camp du Rond (camp de gens du voyage à Mont de Marsan), trois souhaits différents sont apparus :

- Partir du camp et se mêler à l'ensemble ;
- D'autres ne se sentaient pas trop mal et souhaitaient rester là ;
- Certains désiraient un regroupement ethnique.

Cependant, il est admis par tout le monde que la concentration de gens en difficulté présente plus d'inconvénients que d'avantages.

A Bayonne, une barre construite par Bauer comporte 1100 logements. Le quartier est relativement tranquille. Les locataires ont voté sa couverture complète sous vidéo surveillance ce qui a permis de diminuer fortement les incidents. Ce bâtiment ne va pas être démolí. D'une part, il est dans un bon état d'entretien. D'autre part, la forme du bâti permet d'avoir des perspectives intéressantes : on ne voit pas les voisins, on ne voit pas de tours à proximité. C'est un site en marché tendu. En contrebas se trouvent des logements en accession qui ont connu une hausse fulgurante de leur valeur.

Habas – la plaine est un autre quartier de Bayonne constitué d'immeubles en R+3, des immeubles privés ont été réalisés à proximité permettant une diversification de l'habitat. Mais cela n'est pas suffisant, il y a un manque de vie au quotidien car il n'y a pas de commerces, d'activités. La mixité des fonctions est nécessaire.

Quartier populaire/ quartier de relégation :

Il faut distinguer les quartiers populaires des quartiers de relégations. Dans ces derniers se trouvent les logements dont plus personnes ne veut.

Quelque soit le type de logement construit tant que des personnes ne pourront pas subvenir à leur moyen et payer leur loyer, il subsistera des problèmes. Il faudrait fournir des conditions de vie décente.

Eléments de synthèse :

- *Les petites communes dans les zones péri-urbaines devraient être soumises à la loi SRU ;*
- *La question de l'acceptation du logement social est posée dans ces communes ;*
- *L'attractivité du parc est un objectif récent pour les bailleurs ;*
- *La place et la forme des logements conventionnés doivent répondre aux attentes des différents locataires ;*
- *Il faut sortir de l'image négative autour des quartiers prioritaires.*

2. La requalification urbaine et le développement social

Le projet social se réduit-il au relogement ?

Comment renforcer la dimension sociale ? (Avec l'emploi et la formation, la santé, la culture, les projets participatifs pour les habitants...)

La politique de la ville sera-t-elle un dommage collatéral de la rénovation urbaine ?

Comment coordonner ces deux politiques ?

Un projet global : politique de la ville et rénovation urbaine ?

Le GPV est regretté : il était établi à une échelle de territoire cohérente, il permettait d'inscrire l'organisation des services de l'Etat et des services locaux dans une logique de projet partenariale. Mais on n'a pas eu le temps de constater les effets.

Dans la construction d'un projet, il faut du temps, c'est un long processus. Le projet du Peyrouat a été construit comme un petit GPV. Les GPV ont été un des rares dispositifs où une part importante des crédits était consacrée au fonctionnement. Dans l'état actuel des choses, l'Etat ne peut pas subventionner dans un même temps fonctionnement et investissement.

La rénovation urbaine reste un bon levier pour l'emploi et l'insertion, mais aussi pour l'accompagnement des personnes.

Dans le quartier de la Moustey à Saint Pierre du Mont, des cours de soutien ont été établis et leur succès fait que 27% des enfants en soutien ne sont pas du quartier. Cela prouve leur attractivité mais jusqu'à quand ?

Si on arrive à une situation où le seul fait de prononcer le nom d'un quartier en difficulté n'est plus une barrière, ce sera déjà une victoire. Dans ce sens là, la rénovation urbaine a du bon. Il ne faut plus avoir honte de son quartier. Mais il ne faut pas se consacrer seulement au bâti.

La politique de la ville n'a pas fait que des merveilles. Aujourd'hui, il n'y a plus de crédits de financements. La politique de la ville était souvent prise comme un « catalogue des Trois Suisses » dans lequel il était possible de piocher un peu de tout. Toutefois, il était possible aussi de construire un véritable projet.

Éléments de synthèse :

- *Quel sens donner à un projet global ? ;*
- *Les GPV n'ont pas eu la durée de vie qui aurait permis de juger leurs succès ;*
- *Il faut supprimer la honte d'habiter dans un quartier connoté ;*
- *Il faut se servir de la rénovation urbaine comme d'un levier à d'autres actions.*

3. Impliquer les habitants

En quoi la coopération entre élus, techniciens et habitants est bénéfique au projet ?

Comment gérer le projet pour les habitants et le projet pour la ville ?

Comment mobiliser la majorité silencieuse ?

Comment gérer les différentiels de temps : temps des habitants (courts), temps des élus (échancier électoral) et le temps des projets ?

Comment gérer la communication compte tenu de l'incertitude lié aux projets et à leurs financements ?

Pourquoi jouer sur le registre de la participation ? (entretenir un lien avec la population des quartiers)

Ce sont les personnes réellement concernées par le projet qui doivent être concernées. Les habitants sont les premiers concernés par la transformation du quartier.

A Mont de Marsan, des réunions de quartiers sont organisées tous les mois et elles rassemblent de plus en plus de monde. Les habitants se sentent relativement concernés par les projets.

Par contre, pour communiquer il faut attendre que le projet soit réellement validé et les financements obtenus.

La question des délais d'attente de la réponse de l'ANRU est soulevée. La date buttoir a été reculée à plusieurs reprises, ce qui pose certains problèmes pour informer les habitants du sort de leur quartier.

Un débat s'amorce autour du rôle de la région dans le subventionnement aux projets ANRU de la catégorie 2. Un désir des porteurs de projets locaux est que l'ANRU tranche à quel niveau de financement elle va intervenir dans le projet. Ensuite, les élus locaux sont capables d'aller voir différents partenaires pour trouver des subventions annexes. Cependant, l'ANRU ne semble pas prête à lâcher du lest au local pour son montage de projet.

Éléments de synthèse :

- *La communication, l'implication des habitants doit se fonder sur des éléments dont on est sûr et pas sur des hypothèses ;*
- *L'incertitude quand au devenir des dossiers ANRU est difficile à gérer pour les élus locaux ;*

4. Les suites à donner au PAARU

Habituellement dans les projets, l'équipe d'architecte domine souvent, mais le projet du Peyrouat a été élaboré dans une configuration différente avec une dimension plus partenariale. Ce genre d'expérience est à renouveler. C'est une bonne chose de confronter les expériences entre acteurs de différents territoires, comme par exemple l'élaboration du PADD dans un SCOT. Ces initiatives permettent à des acteurs de prendre conscience de certaines difficultés vécues ou expériences réalisées. C'est une bonne pédagogie qui se transmet à l'intérieur même de chacune des structures.