



Janvier-mars 2005 – n° 13



Pour un projet social à la hauteur des ambitions du renouvellement urbain

La plupart des quartiers en difficulté vivent aujourd'hui au rythme des exigences du programme national de renouvellement urbain, et les quatre projets de requalification présentés dans cette lettre montrent bien comment les objectifs nationaux de démolition et de reconstruction de logements sociaux ont contribué à modifier localement les « manières de faire ». Pour bénéficier des subventions de ce programme dont « l'ambition urbaine » semble faire consensus, il faut souvent aller vite, au détriment parfois d'un acteur central s'il en est, l'habitant.

Il arrive fréquemment que la réponse apportée par le projet soit essentiellement urbaine (démolition, reconstruction, désenclavement, aménagement d'espaces publics...). En effet, l'action en direction des populations se résume parfois à des interventions menées dans l'urgence (suivi social, relogement...), et cela alors même que les dysfonctionnements sociaux diagnostiqués avaient été à l'origine de la volonté d'intervenir.

Etant associé depuis de nombreuses années à la requalification de ces quartiers en difficulté, FORS-Recherche Sociale aide aujourd'hui les maîtres d'ouvrage, au premier chef desquels les Villes et les bailleurs sociaux, à définir ce que pourrait être un « projet social » pour le quartier. Cela signifie à court terme préparer et accompagner les restructurations envisagées : comment prendre en compte de manière constructive l'avis de ceux qui vivent sur ce territoire et y travaillent chaque jour ? Comment reloger des ménages qui, du fait de leurs difficultés sociales et de leur faible solvabilité, ne pouvaient bien souvent prétendre accéder à un habitat de meilleure qualité ? Quelles exigences de gestion pour que le patrimoine que l'on souhaite conserver ne bascule pas à son tour dans des procédures « lourdes » de renouvellement urbain ? ... Pour nous, un « projet social » consiste avant tout à se donner les moyens pour que les interventions effectuées sur le bâti et sur les espaces publics aient un impact durable sur l'image du quartier et la qualité de vie. En effet, les intervenants de terrain le savent bien, la forme urbaine des grands ensembles n'est pas, loin s'en faut, responsable de tous les maux. Nous accompagnons donc les différents partenaires dans la formalisation d'un projet global permettant à la fois de réinscrire ces quartiers dans une dynamique d'évolution positive et de proposer de réels leviers de promotion sociale pour les habitants qui y vivent. Nous sommes à ce sujet convaincus que l'un des « leviers » majeurs réside dans la capacité des architectes, des élus... à promouvoir des projets d'habitat populaire qui puissent constituer pour ces habitants une alternative « lisible » au modèle désavoué des grands ensembles.

● **Aménagement urbain et développement social des quartiers :**

- Asnières-sur-Seine
- Chalette-sur-Loing
- Gennevilliers
- Maromme

Pour un projet social à la hauteur

Lurbanisation du pôle « AGIII », une première étape dans la reconquête des quartiers Nord – SEM 92 – Ville d'Asnières-sur-Seine – en cours (en collaboration avec Treuttel-Garcias-Treuttel)

La Ville d'Asnières a souhaité profiter de l'arrivée du métro et du tramway dans les quartiers Nord pour mettre en œuvre un projet d'ensemble qui permette de traiter les difficultés urbaines et sociales, et ainsi raccrocher cette Zone Urbaine Sensible à la dynamique d'évolution positive qui caractérise le reste de la commune. En élaborant un projet social et urbain sur un premier secteur opérationnel (le pôle AG III et le quartier d'habitat social des Fleurs), notre mission était donc bien de penser la vocation d'un futur quartier requalifié et en prise directe avec le métro.

Savoir reloger des populations qui, bien souvent, habitent ces quartiers par défaut.

Partant du postulat selon lequel la cité d'habitat social des Gentianes, symbole des dysfonctionnements sociaux et urbains, serait démolie et le stade de football réaménagé, nous avons élaboré différents scénarios d'aménagement, intégrant notamment plusieurs hypothèses de démolitions de logements. Pour ce faire, il a fallu recueillir les projets et les attentes des intervenants de terrains (club de jeunes, associations, commerçants, poste ...), dont certains avaient la volonté d'inscrire leur développement dans celui du pôle d'échange AG III. Nous avons également rencontré un panel d'habitants, certains directement concernés par le projet de démolition, d'autres plus en retrait du secteur d'étude. Se sont fait jour de fortes attentes pour atténuer les logiques de sous-quartiers, développer des espaces publics conviviaux et des équipements adaptés à la population... Sans compter les nombreuses craintes exprimées par les locataires concernés par la démolition.

En concertation avec les bailleurs sociaux et l'équipe du Contrat de Ville, nous avons donc travaillé sur ce que pourrait être un projet social en direction de la population en place. Nous avons posé les jalons d'une concertation qui permette de montrer la plus value apportée par le projet, sachant que l'on se situe aujourd'hui au stade de l'information (l'arrivée du métro, la démolition des Gentianes...) et qu'il faudra pouvoir répondre à des questions très pragmatiques sur les logements de substitution. Par ailleurs, comment définir la stratégie d'équipement et d'offre de services la mieux adaptée? Quels peuvent être les fondements d'une gestion urbaine de proximité qui permette de préparer et d'accompagner le projet de renouvellement urbain, sachant que les bailleurs ont chacun leurs propre logique d'intervention? Et surtout, quelle faisabilité sociale de l'opération de relogement et à quelle échéance? C'est à toutes ces questions que nous avons tenté de donner des éléments de réponse. Au final, l'ensemble de ce travail viendra alimenter et appuyer le dossier de subventions qui sera déposé début 2005 à l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain.

Un projet de développement urbain et social pour le quartier du Lancy – Ville de Chalette-sur-Loing – en cours – (en collaboration avec A. Amar – architecte)

Le Lancy est un quartier qui, malgré les nombreux atouts dont il dispose (proximité d'espaces verts et de loisirs), présente aujourd'hui des dysfonctionnements localisés tels que la multiplication des dégradations et le développement d'un sentiment d'insécurité au sein du patrimoine social, des problèmes de sécurité routière et de conciliation entre les différents modes de transport à l'échelle de l'ensemble du quartier pavillonnaire. Parallèlement, la Ville avait déjà pu recueillir un certain nombre de demandes concernant l'amélioration de la qualité de l'environnement et le développement d'actions d'animation. Il s'agissait donc de promouvoir un renouvellement urbain soucieux de valoriser l'existant et d'améliorer le quotidien des habitants.

Notre équipe a d'abord mené un certain nombre d'entretiens avec les acteurs de « première ligne » afin de mieux saisir les problématiques urbaines et sociales spécifiques à ce quartier. Ce premier diagnostic a ensuite été confronté à un panel d'habitants du logement social et du pavillonnaire alentour par le biais de rencontres individuelles et collectives. Une fois le diagnostic enrichi des demandes et des attentes formulées, une réunion publique de présentation du projet a été organisée en présence des élus. Si la majorité des participants étaient réceptifs au projet, il en est ressorti que la « demande sociale » n'était pas, loin s'en faut, la même selon que l'on habitait un pavillon avec jardin ou des immeubles d'habitat social.

Nous avons ensuite proposé aux élus un scénario d'évolution « global » qui permettait de répondre aux principaux dysfonctionnements identifiés: meilleure coexistence de la voiture et du piéton, renforcement de la qualité de l'offre commerciale de proximité, traitement des espaces publics...

La force de ce projet était, pour chaque thématique d'intervention, de donner un certain nombre de « variantes » d'aménagement et d'explicitier les bénéfices attendus au regard des coûts d'aménagement. La dynamique de projet qui s'est construite autour de cette étude a par ailleurs permis aux acteurs du quartier (le collège, l'école maternelle, le bailleur social) d'alimenter et de réorienter leurs projets d'évolution respectifs, ce qui pourrait notamment conduire dans un avenir proche à envisager une restructuration plus « lourde » du patrimoine locatif social présent dans le quartier.

des ambitions du renouvellement urbain

Un projet d'aménagement et de développement pour le quartier des Grésillons et la cité des 3F – Ville de Gennevilliers – 2004 – (en collaboration avec Agence Pattou & Associés)

Situé à l'entrée Sud de Gennevilliers et en limite de la commune d'Asnières, le quartier des Grésillons Ouest s'inscrit depuis de nombreuses années dans la géographie des quartiers prioritaires, et depuis 2000 dans le cadre du Grand Projet de Ville. Dans la perspective de bénéficier des crédits de l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain, Gennevilliers a souhaité franchir une nouvelle étape et recentrer la réflexion sur le devenir d'un ensemble de 656 logements sociaux localisés à proximité d'un pôle d'échange (bus-métro) en restructuration.

L'objet de cette étude était, à partir d'un diagnostic que l'on souhaitait « partagé », de poser les bases d'un projet urbain permettant à ce quartier de s'inscrire durablement dans une dynamique de diversification et de revalorisation urbaine. Après avoir rencontré individuellement les acteurs sociaux, associatifs et institutionnels, nous avons organisé des groupes de travail dont l'objet était de trouver un accord sur les objectifs de développement et de gestion urbaine, sociale et économique du quartier. Chaque interlocuteur-ressource a ainsi pu présenter sa vision du quartier et afficher ses priorités. Le diagnostic social était particulièrement contrasté, puisque l'on était d'une part en présence d'un ensemble de logements appréciés et attractifs pour une population modeste, et d'autre part confronté à des pratiques déviantes, à un trafic de stupéfiant qui prenait de nouveau de l'ampleur et à une densité de logement qui rendait très difficile la gestion courante du site. Au final, ces dysfonctionnements alimentaient l'image négative de cette cité, alors même que le reste du quartier des Grésillons était, grâce aux nombreuses interventions effectuées et en cours, dans une dynamique d'évolution positive.

Sur la base de ce diagnostic et en accord avec les choix effectués par la Ville et le bailleur, nous avons donc proposé un projet qui prévoyait, en compensation de la démolition partielle de la cité, la reconstruction de logements sociaux dans le quartier. L'idée était de faire émerger un projet d'habitat populaire qui constituerait un levier réel de promotion sociale pour les populations en place, et ce avant même d'engager la démolition, de manière à ce que ces nouveaux programmes de logements aient valeur de « modèle ». En parallèle, le projet prévoyait le prolongement de la coulée verte au sein même du patrimoine social conservé, résidentielisé et ouvert sur un pôle d'échange requalifié. Le projet a été présenté aux habitants au cours d'une réunion publique et approuvé lors d'un référendum par une courte majorité d'entre eux, l'amicale de locataires restant opposée à cette démolition qu'elle juge inopportune.

Quelle gestion sociale et urbaine pour le quartier d'habitat social de Binche ? – Ville de Maromme – en cours – (en collaboration avec A. Amar – architecte)

Le quartier dit de « Binche » est situé au Sud de la commune de Maromme et se caractérise par une imbrication assez forte entre pavillons et immeubles collectifs d'habitat social. Sa relative proximité au centre ville et la richesse de ses équipements en font un quartier bien inséré dans la ville, à la différence de nombre de quartiers populaires. Si le diagnostic effectué a permis de mettre à jour une certaine précarité sociale, les tensions et les incivilités restent relativement contenues. A Binche, les difficultés de gestion se cristallisent sur certains bâtiments aujourd'hui peu attractifs et alimentent la forte rotation des locataires de ce site.

L'objectif de cette étude était donc d'élaborer un programme d'action susceptible d'être porté par l'ensemble des partenaires privés et publics agissants ou qui pourrait être conduits à intervenir dans le quartier. Il s'agissait ainsi d'une conception « élargie » de la traditionnelle « Gestion Urbaine de Proximité », d'où la nécessité pour l'étude d'articuler un volet social basé sur le recensement des attentes des habitants en matière d'amélioration de la vie quotidienne; un volet technique issu du constat des dysfonctionnements observés dans les services liés à l'habitat; une stratégie de mise en œuvre de la GUP destinée à engager une dynamique partenariale et à mettre en cohérence l'ensemble des dispositifs et des actions.

Pour ce faire, nous avons rédigé un « pré-diagnostic », fruit de la rencontre des principaux acteurs de terrains et de quelques habitants choisis pour leur connaissance du site d'étude et/ou pour leur implication dans la vie sociale locale. Ce « pré-diagnostic » a joué le rôle d'un document de cadrage pour les acteurs impliqués dans la gestion urbaine et sociale du quartier, qui ont pu ainsi affirmer leurs priorités d'intervention, échanger sur leurs difficultés respectives et réactiver des partenariats en sommeil. Suite à ces réunions et au diagnostic effectué, la Ville et le bailleur se sont entendus pour considérer les actions de gestion urbaine de proximité comme préparatoires à un projet plus ambitieux de restructuration du quartier. Cela passera par le réaménagement des équipements scolaires, la réorganisation des espaces de stationnement, le ralentissement de la circulation... et vraisemblablement par une redéfinition de l'offre locative sociale sur le secteur. Afin de « tester » et d'approfondir ces premières hypothèses d'aménagement, nous inviterons les habitants à venir échanger lors de groupes de travail, qui seront également l'occasion de mieux cerner les projets résidentiels ainsi que les attentes en matières d'équipements de proximité, de prestations et de services.

Derrière les démolitions, quel projet d'habitat pour les populations ?

FORS RECHERCHE SOCIALE

L'équipe

Philippe Archias, sociologue
Elizabeth Auclair, géographe
Isabelle Benjamin, sociologue
Damien Bertrand, géographe-urbaniste
Florence Brunet, sociologue
Julia Faure, géographe-urbaniste
Christophe Foultier, urbaniste
Anne Sauvayre, sociologue
Florine Siganos, sociologue
Didier Vanoni, sociologue-économiste,
directeur
Sabrina Wadjinny, sociologue-urbaniste

Nadine Ségard, comptable
Annie Thibault, secrétaire

Le conseil d'administration

François Aballéa, Président
Jean-Michel Belorgey
Gérard Masson
Colette Marchal
Philippe Rosé
Samir Toumi
Alain Vulbeau

FORS RECHERCHE
SOCIALE

48, rue des Petites Ecuries • 75010 Paris
Tél. : 01 48 24 79 00 • Fax : 01 48 24 79 01
fors@fors-rs.com • www.fors-rs.com

Etudes en cours

Action sociale, culturelle et associative

Etude pour la réalisation d'un tableau de bord de la situation sociale dans l'agglomération nazairienne et pour la mise en œuvre d'un diagnostic social partagé, DDRN, Ville de Saint-Nazaire
Valorisation et capitalisation d'expériences remarquables d'action culturelle, Fondation Abbé-Pierre

Politiques de la ville - développement social urbain/participation des habitants

Diagnostic de gestion urbaine de Proximité pour le quartier des Binches à Maromme (76), Contrat de Ville de Maromme

Diagnostic social et urbain dans le cadre du renouvellement urbain autour du prolongement de la ligne 13 du Métro à Asnières, SEM 92

Evaluation nationale de l'expérimentation des Projets sociaux de Territoire, DIV

« Du squat au centre social » : les enseignements d'une expérience remarquable menée dans le XIX^e arrondissement à Paris, Fondation Abbé-Pierre

Mobilité - Déplacements

Evaluation de 6 expérimentations sur le thème « Politique de la ville et déplacements », DIV

Formation - Emploi - Développement local

Accompagnement du Pays de la Drôme des collines au titre de l'animation de son projet de territoire pour l'emploi, Syndicat Mixte de la Drôme des collines

Politique du logement et de l'habitat

Etude-action sur le logement des travailleurs saisonniers agricoles, Caisse centrale de mutualité sociale agricole (C.C.M.S.A.) & DATAR, 2004-2005

Etude-expérimentation sur le logement des travailleurs saisonniers dans la région de Prades, GIP « Terres Romanes en Pays Catalan », 2004-2005

Les conditions de mise en œuvre par l'ANAH de subventions à l'auto-réhabilitation, ANAH en association avec FNC Pact-Arim et l'Association Nationale Compagnons Bâisseurs

Etudes récentes

Action sociale, culturelle et associative

Evaluation et audit de la convention pluri-annuelle qui lie les restaurants du Cœur au Ministère des affaires sociales, Les restaurants du Cœur / DGAS

Etude stratégique sur le patrimoine scolaire et de loisirs et de définition d'un Plan de développement éducatif, Ville de Bruay-la-Buissière (62)

Politique de la ville - développement social urbain/participation des habitants

Diagnostic social et urbain dans le cadre d'un projet de requalification urbaine de la cité des Grèves à Colombes, SEM 92

Politique du logement et de l'habitat

Etude et accompagnement concernant le logement des jeunes (18-25 ans) dans le cadre de l'élaboration du P.L.H., Rennes Metropole.

Publications et interventions

- Isabelle Benjamin, Damien Bertrand, Christophe Foultier, Anne Sauvayre, Florine Siganos, Didier Vanoni, contribution à la préparation et à la rédaction du 10^e rapport sur le mal logement en France de la Fondation Abbé Pierre (chapitres 1, 2 et 3), février 2005
- Didier Vanoni, intervention dans le cadre de la journée d'échange d'expériences relatives aux hôtels meublés, vendredi 15 octobre 2004
- Anne Sauvayre, intervention pour la Fédération des centres sociaux du Périgord : « Interculturalité et lutte contre les discriminations », le 10 décembre 2004
- Florence Brunet, intervention pour le SIVAL d'Angers : « Le logement des travailleurs saisonniers dans le Maine et Loire : quelles pistes d'action ? Quels outils ? », le 12 janvier 2005