



Mieux articuler humain et urbain

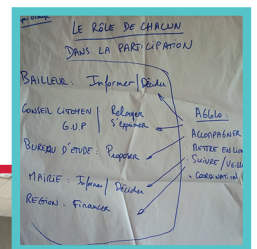
Synthèse de la démarche d'expérimentation conduite en Bourgogne Franche-Comté septembre 2017 - juillet 2018

Les leviers à activer / Mobilisation

- Contrats d'information
- Pédagogie
- Libérer la parole / Δ Ecoute
- ① Présence élus indispensables
- La concertation permet déjà de faire projet.
- Formes / qualifier les habitats
- Expliquer le processus de financement.

Conventions

- Des le début /
- Être régulier /
- Ouverts - sans /
- indépendants /
- S'app
- Evaluation en C



habitat =

- No hab du quartier
- / gasap - no démolition, réhab
- reconstruction = div
- dans le site
- dans site \rightarrow éco
- jusqu'à ? ou non ?
- \rightarrow diversification (PLA)
- intérêt des
- état du marché ? dit
- différenciation en un
- sécurité ?

Directeur de la publication : Jean-Luc Michaud

ISBN : 979-10-90774-14-8

Conception : Inès Baquet-Chatel

Impression : Trajectoire Ressources

Date de parution : Juillet 2019

Crédit photographique : Trajectoire Ressources

Contact : Trajectoire Ressources - 13 avenue Léon Blum - 25200 Montbéliard

Tél. 03 81 90 74 75 - contact@ressources-ville.org

SOMMAIRE

Introduction..... 3

Humain / Urbain : de quoi parlons-nous ?	3
Le contexte local et la mise en place de la démarche d'expérimentation	4
Les finalités de la démarche d'expérimentation	4
Nos partis-pris d'animation	5
Remerciements.....	5

La démarche d'expérimentation 6

Les territoires concernés et mobilisés	6
<i>Le Banlay - Nevers</i>	6
<i>Les Evoirannes - Sochaux</i>	6
<i>La composition des équipes projets</i>	6
<i>La méthode retenue</i>	7
<i>Calendrier</i>	7
Les projets	8
Nevers.....	8
<i>Contexte territorial</i>	8
<i>Le projet de renouvellement urbain pour le Banlay</i>	9
Sochaux	12
<i>Contexte territorial</i>	12
<i>Le projet de renouvellement urbain des Gravières -Evoirannes</i>	14

Les enseignements de la démarche d'expérimentation.. 18

La qualification collective des acteurs : un préalable indispensable	18
La plus-value des démarches de co-construction.....	18
Le droit à l'erreur	19
La communication à toutes les étapes	19
La maison du projet : un outil au service du projet et des acteurs.....	19
D'autres pistes pour ouvrir les possibles	20

Notre analyse 21

Ne pas réinventer mais faire preuve de créativité, d'agilité et de patience	21
Faire lien	22
Faire confiance	22

Conclusion 22

Introduction

Le 5 août 1951, Martin Heidegger prononçait une conférence devenue une référence et un essai « Bâtir, Habiter, Penser » qui questionne ce qu'est une habitation.

Selon lui, l'habitation est bien plus qu'un logement, c'est un espace dans lequel l'être s'incarne, développe et affirme sa personnalité.

Or, « l'habiter » n'est rendu possible que grâce au fait de « bâtir ». Et « bâtir et penser, chacun à sa manière, sont toujours pour l'habitation inévitables et incontournables ». Cette phrase témoigne de l'importance du fait de penser d'une part le bâti (dans sa conception, dans ses usages) et d'autre part le fait d'habiter (se projeter dans le bâti, s'imaginer vivre et incarner son logement)¹.

Cette thèse nous permet de mieux cerner le sujet qui nous préoccupe ici à savoir comment concilier l'être – l'humain – et le bâti – l'urbain – pour faire ville et faire société. Nous avons tenté, non pas d'apporter des réponses - cela serait prétentieux – mais de partager des interrogations, des expériences, des points de vue. Cette contribution livre les enseignements que nous tirons de l'expérience à partir d'une démarche d'expérimentation et de nos observations.

Humain/urbain de quoi parlons-nous ?

Les évaluations du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) ont montré les difficultés rencontrées par les acteurs dans l'articulation entre la cohésion sociale et le renouvellement urbain. Le rapport Kirszbaum a d'ailleurs mis en avant, couplé à l'étude du dispositif britannique, « *que la mise en œuvre de la politique de rénovation urbaine a dans la majorité des cas engendré un recul de l'articulation entre dimensions sociales et urbaines* ».

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 2 février 2014, dite loi Lamy, a pour ambition de réconcilier ces deux approches, ainsi que les professionnels de l'urbain et du social. L'approche par pilier découle de cette ambition ; elle doit toutefois être relativisée dans sa portée, comme l'a souligné le réseau national des centres de ressources dans une de ses publications². Les ambitions du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain sont bel et bien de réconcilier ces deux approches entre autres, par l'intégration d'un pilier « Habitat et cadre de vie » afin de viser la mise en œuvre d'un contrat de ville unique.

Localement, cette problématique avait déjà été abordée dans le cadre du Réseau des Acteurs de l'Habitat en Bourgogne dès décembre 2011, au cours d'une journée intitulée « Comment bien faire vivre la rénovation urbaine ? », pour laquelle le Conseil régional de Bourgogne et Trajectoire Ressources étaient partenaires, aux côtés de l'USH de Bourgogne, de la direction régionale de la Caisse des Dépôts et Consignations et de la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement).

Pour plus d'informations sur l'évaluation du Programme National de Rénovation Urbaine :

- Le rapport sur l'articulation entre l'urbain et le social est disponible [ici](#)

- Les rapports annuels du Comité d'Évaluation et de Suivi sont également accessibles via le site de l'[ANRU](#)

1 Pour aller plus loin dans l'analyse de l'essai d'Heidegger : <https://lumièresdelaville.net> Site lancé sur une idée de Roland Castro, ayant vocation à « faire émerger une conscience citoyenne urbaine ». Il comporte des articles d'actualités, des articles plus généraux liés à la philosophie, l'urbanisme, l'architecture...

2 [Note du réseau national des Centres de Ressources – Décembre 2015 Premiers regards sur la mise en œuvre de la réforme de la politique de la ville](#)

« Comment bien faire vivre la rénovation urbaine ? » - 2 décembre 2011 - RAHB

La synthèse et les actes complets de la rencontre sont disponibles en téléchargement : [synthèse](#) et [actes](#).

Le contexte local et la mise en place d'une démarche d'expérimentation

En décembre 2016, dans le cadre de l'espace d'animation régional de la politique de la ville³ co-animé localement par le Secrétariat Général aux Affaires Régionales (SGAR) et la Direction Régionale et Départementale de la Jeunesse, des Sports et de la Cohésion Sociale (DRDJSCS), avec la participation du Conseil régional de Bourgogne Franche-Comté et Trajectoire Ressources, un atelier de travail avait été consacré à ce sujet.

Il avait permis de questionner et de mieux comprendre la réalité de l'articulation entre la cohésion sociale (le « soft ») et le renouvellement urbain (le « hard »), les problèmes que cela posait et les leviers qu'il était possible d'actionner.

Cette rencontre avait également permis d'identifier un prolongement possible via la mise en place d'un groupe de travail dédié à l'articulation humain / urbain.

Suite à cet atelier, le SGAR et la DRDJSCS ont confié au Conseil régional et à Trajectoire Ressources, le soin d'animer cette démarche d'expérimentation appuyée sur un groupe de travail impliquant deux sites identifiés et volontaires à savoir Nevers (quartier du Banlay) et Sochaux (quartier des Evoironnes).

La mise en place de la démarche sur laquelle s'appuie cette publication trouve donc ses origines dans cet espace d'animation régional de la politique de la ville.



Les finalités de la démarche d'expérimentation

Les finalités de la démarche d'expérimentation à travers la mise en place du groupe de travail sont de confronter deux approches territoriales, d'en tirer des enseignements et d'en faire bénéficier l'ensemble des sites de la région.

Les ambitions de départ étaient :

- L'échange de pratiques et de méthodes ;
- Le partage d'expériences (points de vigilance, succès) et de pratiques inspirantes pour faire évoluer les cultures professionnelles vers plus de transversalité ;
- Le recueil d'enseignements (ingrédients nécessaires, écueils à éviter) ;
- La capitalisation, la diffusion et la mise en partage avec les autres territoires de la région.

³ À noter que cet espace d'animation régional rassemble l'ensemble des services de l'Etat intervenant dans la politique de la ville (DDCS, DRAC, Délégués du Préfet, Délégués aux droits des femmes, Dasen,), le Conseil Régional de Bourgogne Franche-Comté et Trajectoire Ressources.

Nos partis-pris d'animation

Valables pour l'ensemble des travaux que nous conduisons, il est important de rappeler les partis-pris d'animation qui président à notre intervention sur les territoires :

- Identifier les acteurs concernés par le sujet et mobiliser toutes les familles d'acteurs ;
- « Faire avec », à partir de témoignages et des échanges de pratiques - plutôt que dire « comment faire » ;
- « Faire ensemble », plutôt que « faire seuls » ;
- Apporter des éclairages complémentaires en lien avec les thématiques abordées ;
- Capitaliser autour des journées thématiques et diffuser via notre site internet et nos réseaux.



Remerciements

Trajectoire Ressources tient à remercier l'ensemble des personnes qui ont participé à cette démarche. Ils nous ont accordés leur temps et ont partagé leurs avis, leurs réussites et leurs difficultés en toute humilité. Nous tenons à remercier les professionnels des sites impliqués (villes, agglomérations, bailleurs, agence d'urbanisme, cabinet de conseil), ainsi que les habitants (notamment les conseils citoyens) sans qui cette démarche n'aurait pu être menée à bien.

Nous adressons un remerciement tout particulier aux délégués du Préfet qui ont facilité les rencontres en mobilisant les moyens techniques locaux et ont fluidifié les échanges en nous orientant vers les personnes ressources adéquates.

Nous remercions également la Communauté d'Agglomération de Bourg-en-Bresse qui nous a fait l'honneur de partager son expérience en venant rencontrer les équipes projet mobilisées.

Enfin, nous remercions le Conseil régional de Bourgogne Franche-Comté qui a co-animé cette démarche à nos côtés et apporté son analyse et son expertise.

Les acteurs impliqués

Cette expérimentation a mobilisé les acteurs de 2 sites en miroir durant des temps d'échanges et de travail à distance (en visioconférence – nous remercions les préfetures de la Nièvre et la sous préfeture de Montbéliard pour leur accueil) et en présentiel – les deux équipes ont exprimé le besoin de se rencontrer durant une journée à Dijon.

Pour chaque site un groupe quasiment identique du point de vue de sa composition a été mobilisé : délégués du préfet, membres de conseils citoyens, agence d'urbanisme et cabinet conseil, agents des collectivités territoriales (EPCI et communes) en charge de la cohésion sociale, de la GUSP, du renouvellement urbain, de la participation citoyenne, bailleurs sociaux, associations. Nous tenons à remercier la direction de projet de l'agglomération de Bourg-en-Bresse qui s'est mobilisée une journée pour présenter un retour d'expérience.

La démarche d'expérimentation

Les territoires concernés et mobilisés

Deux territoires ont retenu l'attention des partenaires impliqués dans l'espace d'animation régional de la politique de la ville : Nevers et Sochaux. L'originalité de ces deux territoires réside dans la manière d'associer les habitants au projet de renouvellement urbain. Ceci ne signifie pas que d'autres territoires ne l'ont pas fait, mais à l'époque du choix (décembre 2016), ils faisaient preuve d'une plus grande maturité par rapport aux autres.

Le Banlay - Nevers



La commune a expérimenté le Programme National de Rénovation Urbaine sur un des quartiers prioritaires (La Grande Pâture). C'est à présent le quartier du Banlay qui va bénéficier du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) au titre de quartier d'intérêt régional. Un projet de concertation

avec les habitants a été conduit dans ce cadre. Son état d'avancement à l'époque a induit le choix de ce territoire pour faire l'objet d'une analyse plus poussée.

Les Evoironnes - Sochaux

Site entrant de la nouvelle géographie prioritaire, ce territoire est un laboratoire d'expérimentation sur le sujet, implanté dans une agglomération historiquement ancrée dans les dispositifs « politique de la ville » et « rénovation urbaine ». Le quartier des Evoironnes fait partie des quartiers d'intérêt régional qui bénéficient du NPNRU.



La composition des équipes projets

La composition des équipes projet sur chacun des sites s'est voulue parallèle afin de croiser les approches et les cultures professionnelles.

Les personnes qui ont été sollicitées et qui se sont mobilisées :

- les délégués du Préfet des deux sites ;
- les bailleurs (Nièvre Habitat et Coopération et Famille pour Nevers, et IDEHA pour Sochaux) ;
- l'agglomération (le responsable du service Habitat de l'agglomération de Nevers agglomération et le chef de projet pour Pays de Montbéliard Agglomération (PMA)) ;
- la commune (la responsable du service GUSP de la ville pour Nevers et le chef de projet communal pour Sochaux) ;
- les opérateurs (le cabinet en charge de la consultation pour Nevers et l'agence d'urbanisme pour PMA).



En sus des professionnels qui ont participé à cette démarche d'expérimentation, il faut également souligner l'implication des habitants, notamment des conseils citoyens, implication sur laquelle nous reviendrons plus en détails.

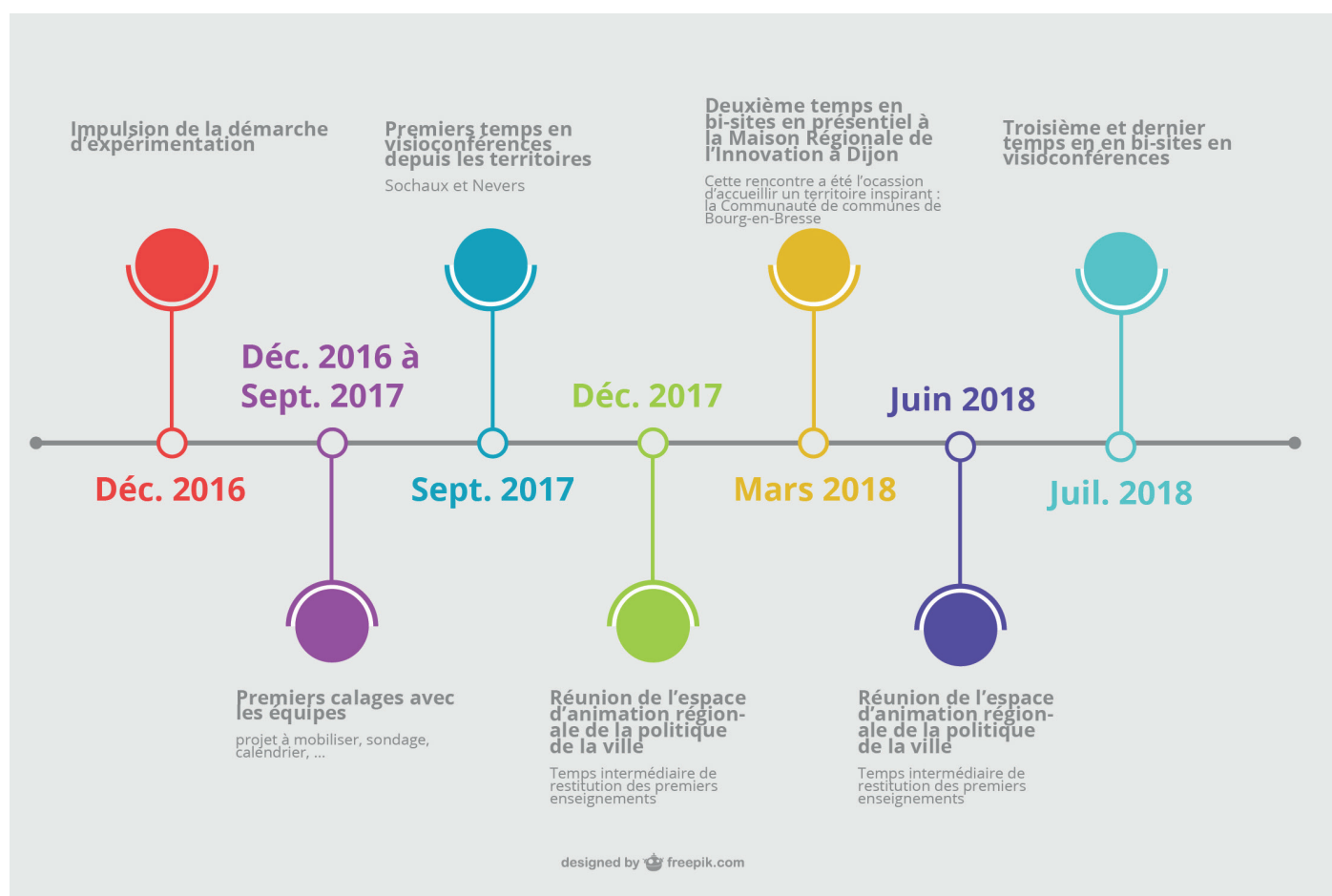
La méthode retenue

Au regard de l'étendue de notre territoire d'intervention, a fortiori avec les sites de Sochaux et de Nevers qui sont aux extrêmes opposés de la région, il a été convenu d'alterner des formats en visio-conférence avec des temps de rencontres physiques pour permettre le travail en groupe, l'échange, tout en tenant compte des contraintes géographiques. Malgré les outils techniques disponibles pour faciliter les échanges en bi-sites (visioconférences), les participants ont souhaité qu'une rencontre en présentiel puisse avoir lieu.

Calendrier

La démarche a alterné des temps bi-sites (3) et des points d'étapes intermédiaires (2) pour rendre compte de l'état d'avancement et partagés des éléments via l'espace d'animation régional de la politique de la ville.

La fin de l'année 2018 a été consacrée à la réalisation de la présente publication permettant de livrer les enseignements de cette démarche d'expérimentation.



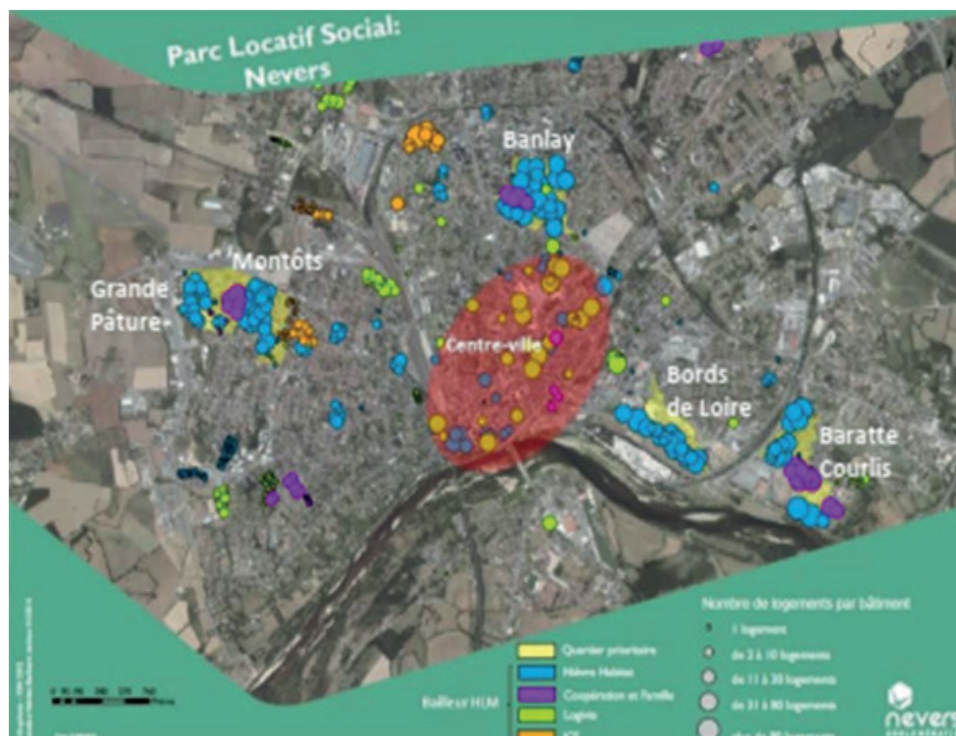
Les projets

Afin de mieux comprendre la portée des enseignements et de resituer les éléments dans leurs contextes locaux, il nous semble opportun de présenter brièvement les projets. Ces présentations s'appuient sur les éléments livrés par les sites ; ils reprennent donc en grande partie les documents fournis par les acteurs sans nécessairement faire l'objet de reformulations, mais ne sont pas exhaustifs.

Nevers⁴

Contexte territorial

L'Agglomération de Nevers fait partie des territoires en déprise démographique, à l'instar du département de la Nièvre : elle a perdu 11% de sa population entre 1982 et 2014. La ville centre a quant à elle perdu 23% de sa population sur la même période. Conscients de ces enjeux de renouvellement urbain, la communauté d'agglomération mène depuis 2012 une politique de l'habitat principalement orientée vers la recomposition territoriale du parc HLM.



Source - Nevers Agglomération

L'agglomération de Nevers compte 4 quartiers prioritaires :

- Baratte – Courlis ;
- Grande Pâture – Montôts ;
- Banlay ;
- Bords de Loire.

⁴ La présente partie trouve ses sources dans le contrat de ville, le protocole de préfiguration et les éléments de « Synthèse du projet urbain » datés de mars 2018.

Quelques données chiffrées sur les quartiers

	Nombre d'habitants	Nombre de logements sociaux	% de vacance HLM	Taux de pauvreté
Grande Pâtur -Les Montôts	2440	915	22%	53.2%
Le Banlay	2090	1237	18%	49.9%
Les Bords de Loire	1220	836	12%	46.4%
La Baratte – Les Courlis	1490	911	34%	48.9%
Ensemble des QP – CA de Nevers	7240	3899	15.4%	50.2%
Total CA de Nevers	68 734	8717	16.8%	16.5%

Le principal bailleur présent sur ces quartiers est Nièvre Habitat ; il gère près de 90% des logements sociaux des quartiers prioritaires.



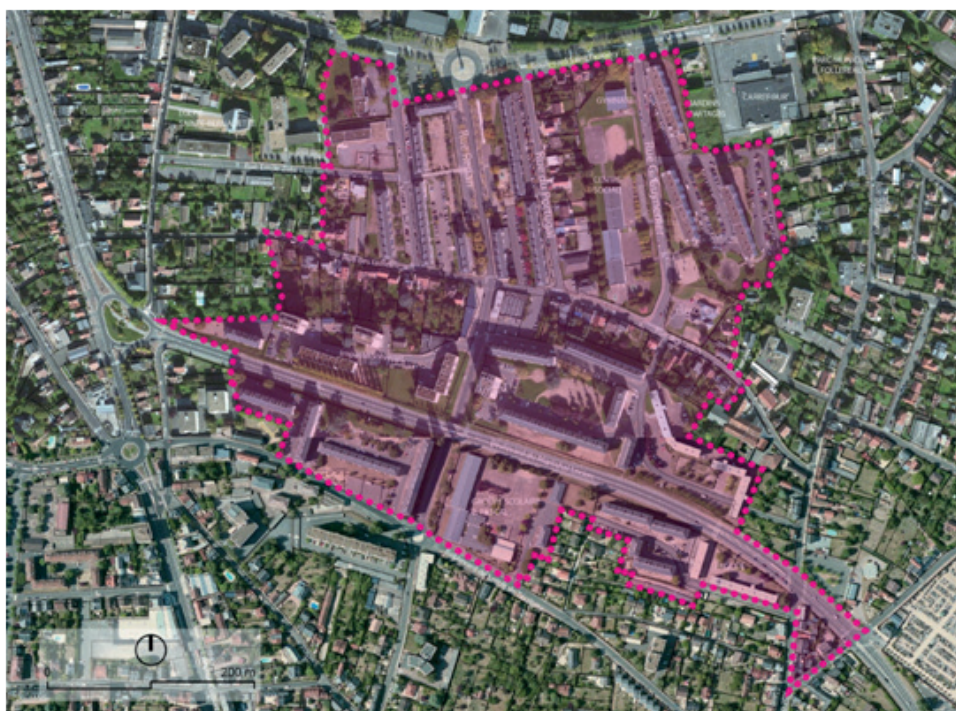
Quartier du Banlay à Nevers

Une première opération de renouvellement urbain a été menée à partir de 2007 sur le quartier de la Grande-Pâtur dans le cadre du Programme National de Renouvellement Urbain (PNRU). Actuellement, le projet de renouvellement urbain en cours concerne le quartier du Banlay qui connaît la même déprise que le reste du territoire (ville-centre et agglomération) : en 5 ans, il a perdu 14% de sa population.

Le projet de renouvellement urbain pour Le Banlay

Éléments de contexte

Le territoire est proche du centre-ville mais souffre d'isolement, notamment à cause de la présence d'un axe routier (route départementale) qui s'impose comme une frontière tant physique que symbolique.



Source - Nevers Agglomération

Les équipements sont nombreux sur le quartier (offre commerciale de proximité, offre scolaire étoffée et renouvelée), mais l'offre culturelle est insuffisante.

Le quartier est imbriqué dans un tissu pavillonnaire, mais il est essentiellement composé de logements locatifs sociaux (1237 appartenant à Nièvre Habitat et Coopération et Famille) ; c'est le quartier prioritaire qui en compte le plus sur l'agglomération. Il concentre 13% de la population de Nevers, malgré un taux de vacance qui avoisine les 18% (au-dessus de la moyenne de l'agglomération). Les personnes qui résident dans ce quartier sont pour beaucoup vieillissantes et quitteront leurs logements dans les années à venir (mutations en interne pour un logement adapté, entrée en EHPAD, décès) et le parc actuel est peu adaptable aux exigences du vieillissement de la population ou aux attentes des nouveaux ménages.

Les enjeux sont donc multiples :

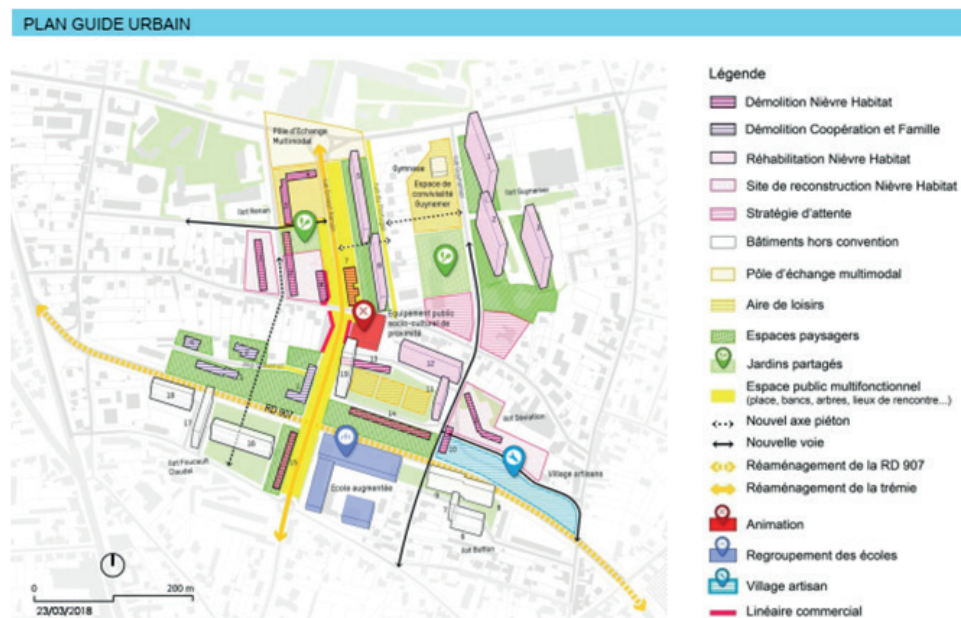
- travailler l'image et donner une identité à ce quartier ;
- diversifier les fonctions urbaines ;
- proposer une offre de logements plus adaptée au contexte ;
- fluidifier les relations avec les autres quartiers et composantes de la ville ;
- créer et animer les espaces ouverts ;
- construire un projet urbain pour et avec les habitants et acteurs du quartier.

Le projet urbain

Le projet urbain s'inscrit dans un projet urbain global pour la ville qui consiste à redynamiser le centre-ville, à réhabiliter les quartiers et à se réappropriier les bords de Loire.

Pour le quartier du Banlay, il s'agit d'en faire le premier éco-quartier de Nevers à travers un projet d'éco-renouvellement urbain grâce à deux axes majeurs : la densification et la végétalisation du quartier.

Il prévoit une transformation profonde de l'offre d'habitat avec des démolitions (570), des réhabilitations (415), des reconstructions sur site (50) et hors site (50 en cœur de ville et sur le reste de l'agglomération). Il s'agit bien de desserrer l'offre pour permettre de l'adapter et de retendre le marché.



Source - Nevers Agglomération

Outre ces actions sur le parc de logements, un travail de requalifications des espaces publics sera effectué (réaménagement de l'axe Renan Nord-Sud, liaisons plus sécurisées, aménagement de l'entrée de quartier), ainsi qu'un travail sur la mixité des fonctions (recomposition et déplacement des établissements scolaires pour plus de mixité sociale « une nouvelle école augmentée », travail sur le projet scolaire, création d'un nouvel équipement public de proximité).

Les ambitions pour le quartier du Banlay sont de proposer :

- des logements aux formes et aux statuts variés en adéquation avec la demande ;
- une meilleure connexion au centre ville en repensant la trame viaire ; des espaces publics de qualité ;
- une desserte en transport en commun renforcé ; de nouvelles activités économiques ;
- des équipements publics mieux positionnés le long d'un axe structurant de l'agglomération.

Zoom sur la démarche de concertation des habitants

Pour mener à bien cette démarche, les acteurs se sont fait aider par un tiers facilitateur, Ville Ouverte, une agence spécialisée dans la conduite de projets territoriaux avec les habitants.

- 1.** Concrètement, la démarche a consisté à mettre en place un groupe de travail réunissant les membres du conseil citoyen pour partager la démarche de co-construction envisagée (méthode et outils) par la ville et l'agglomération.
- 2.** Une « balade commentée » s'en est suivie, associant les membres du conseil citoyen et les habitants.
- 3.** Un deuxième groupe de travail plus conséquent a suivi, rassemblant des élus et des jeunes du quartier ;
- 4.** Une visite de « bonnes pratiques » en décembre 2016 dans le quartier de la Grande Pâture pour visualiser et comprendre les effets des réalisations du PNRU ;



Source - Nevers Agglomération

5. L'organisation d'une semaine du projet :

3 jours sur le quartier ; des permanences dans l'espace public, des ateliers « publics » (centre social, acteurs économiques, jeunes) ; clôture avec un atelier grand public ouvert à tous un samedi après-midi.

Cette démarche de co-construction a permis d'identifier et de mieux cerner les attentes des habitants et de les intégrer au projet de renouvellement urbain.

<u>HABITAT</u> <ul style="list-style-type: none">• Pas d'opposition aux démolitions• Priorité à l'amélioration des logements existants• Pour les nouveaux logements reconstruits, priorité donnée aux maisons individuelles et aux petits collectifs à taille humaine• Une attention à l'entretien et à la durabilité des matériaux employés
<u>ESPACES VERTS</u> <ul style="list-style-type: none">• D'avantages d'espaces verts, à condition qu'ils soient bien entretenus• Favoriser les rencontres et la convivialité : des jeux et des activités pour tous les âges• Des aménagements beaux et qualitatifs• Un entretien et une propreté renforcée des espaces verts
<u>ANIMATION DU QUARTIER</u> <ul style="list-style-type: none">• Retour du marché hebdomadaire• Un nouveau Centre Social au cœur du quartier, organisé en sous-espaces autour d'un lieu commun• Des espaces conviviaux et festifs indépendants du Centre Social : café culturel et salle des fêtes
<u>ECONOMIE</u> <ul style="list-style-type: none">• Diversifier et soutenir l'offre commerciale, en travaillant sur les espaces publics• Une nouvelle offre immobilière d'envergure raisonnable et évolutive• Des lieux d'exposition plutôt que de fabrication
<u>SECURITE</u> <ul style="list-style-type: none">• Renforcer la présence des forces de police de proximité• Réduire le sentiment d'insécurité• Lutter contre les trafics, faire respecter les lieux et l'environnement

Sochaux⁵

Contexte territorial

Pays de Montbéliard Agglomération s'inscrit dans le pôle métropolitain de Belfort-Montbéliard-Héricourt qui regroupe 305 000 habitants. C'est le troisième pôle industriel français : il compte 140 000 emplois et 25 000 entreprises.

Ce territoire est le lieu d'implantation historique de l'entreprise Peugeot, les quartiers d'habitats populaires se sont construits en lien avec le développement de l'industrie automobile. Les mutations du travail industriel et le déclin relatif des activités automobiles touchent fortement les habitants des quartiers prioritaires (difficultés sociales et économiques, caractérisées par une paupérisation et une précarisation de l'emploi importante).

⁵ La présente partie trouve ses sources dans le contrat de ville unique de Pays de Montbéliard Agglomération, dans le protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain de Pays de Montbéliard Agglomération, et de la Charte de la participation.



Source - <https://sig.ville.gouv.fr/Cartographie/CV073>

Pays de Montbéliard Agglomération comprend sept quartiers prioritaires répartis sur six communes et deux quartiers de veille répartis sur deux communes. La population totale des quartiers prioritaires s'élève à quelques 19 000 habitants soit près de 14% de la population de l'agglomération.

	Nombre d'habitants	Nombre de logements sociaux	% de vacance HLM	Taux de pauvreté
Montbéliard - Chiffogne	2186	1001	9.9%	42.2%
Montbéliard - Petite Hollande	7413	2185	9.8%	43.2%
Audincourt - Les Champs Montants	1840	551	20.2%	47.1%
Bethoncourt - Champvallon	2907	922	0%	42.2%
Grand-Charmont - Les Fougères	1191	568	0%	48.4%
Sochaux - Les Évoironnes	1630	686	0%	36.6%
Valentigney - Les Buis	2270	621	7.9%	45.6%
Ensemble des QP - CA du Pays de Montbéliard	19 437	6534	8.1%	43%
Total CA du Pays de Montbéliard	140 000	15 065	11.3%	18%

Source : Atlas des quartiers prioritaires de la politique de la ville, région Bourgogne - Franche-Comté, 2017, Commissariat général à l'égalité des territoires

Pays de Montbéliard Agglomération a bénéficié du Programme National de Rénovation Urbaine qui a fortement modifié les quartiers prioritaires sans néanmoins bouleverser les données et les difficultés sociales des quartiers. Depuis

2014, un des principaux enjeux du pilier cadre de vie et renouvellement urbain est de poursuivre la transformation urbaine en renforçant notamment la dimension sociale de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP)⁶.

Deux quartiers sont concernés par des projets de renouvellement urbain, le quartier de la Petite Hollande à Montbéliard et le quartier des Graviers-Évoironnes à Sochaux, qui cumulent des « problématiques économiques et commerciales » importantes (Montbéliard), une paupérisation importante et une « pauvreté urbanistique » (Sochaux).

L'impératif de renforcement de la dimension sociale de la GUSP est très clairement formulé dans le contrat de ville⁷.

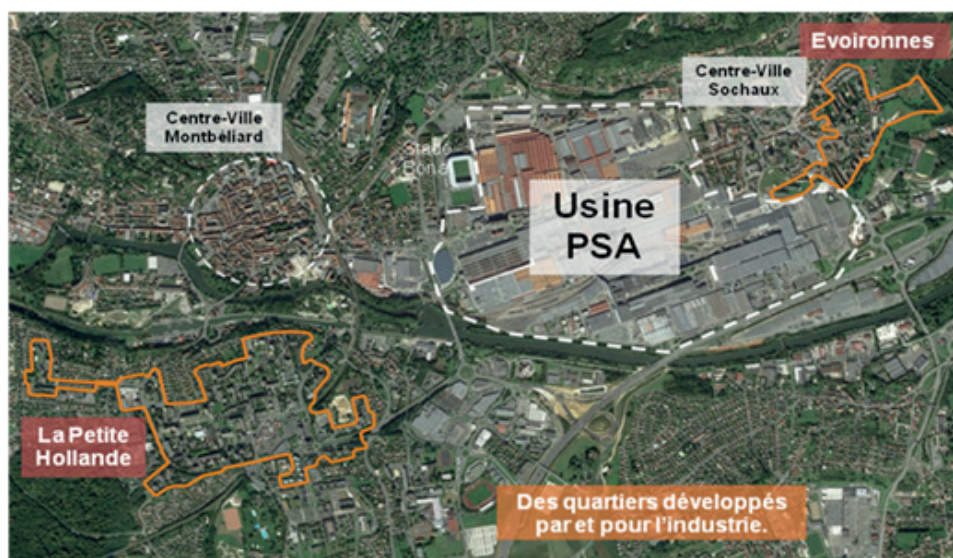
Le projet de renouvellement urbain des Evoironnes

Éléments de contexte

Le quartier se situe en proximité du centre-ville de Sochaux. Malgré la proximité géographique du centre-ville de Montbéliard, l'usine PSA représente une entrave à l'exercice d'une mobilité urbaine efficace.

Le quartier date des années 50 et n'a jamais bénéficié des dispositifs de la politique de la ville. Son image est vieillissante, voire vétuste. Le quartier compte plus de 40 % de la population de Sochaux.

La majeure partie des investissements ont été effectués aux abords du quartier (Plaine de la Savoureuse, CITEDO, espaces publics, lancement de l'éco-quartier de la Savoureuse...). Le parc de logements compte environ 980 logements (dont un



Source - Agence de développement et d'urbanisme du Pays de Montbéliard

peu plus de 500 sont des logements locatifs sociaux).

Il n'a pas fait l'objet de réhabilitation lourde. Malgré tout, le bailleur est intervenu sur son patrimoine en raison d'une paupérisation de ses locataires, d'un fort développement de la vacance et d'un environnement urbain dégradé. Aussi, des réhabilitations légères sur plusieurs bâtiments ont été réalisées jusqu'en 2016.

6 Contrat de ville unique 2015 – 2020, Pays de Montbéliard Agglomération, 2015, p23.
<http://i.ville.gouv.fr/index.php/referenc/12242>

7 *Ibid.*

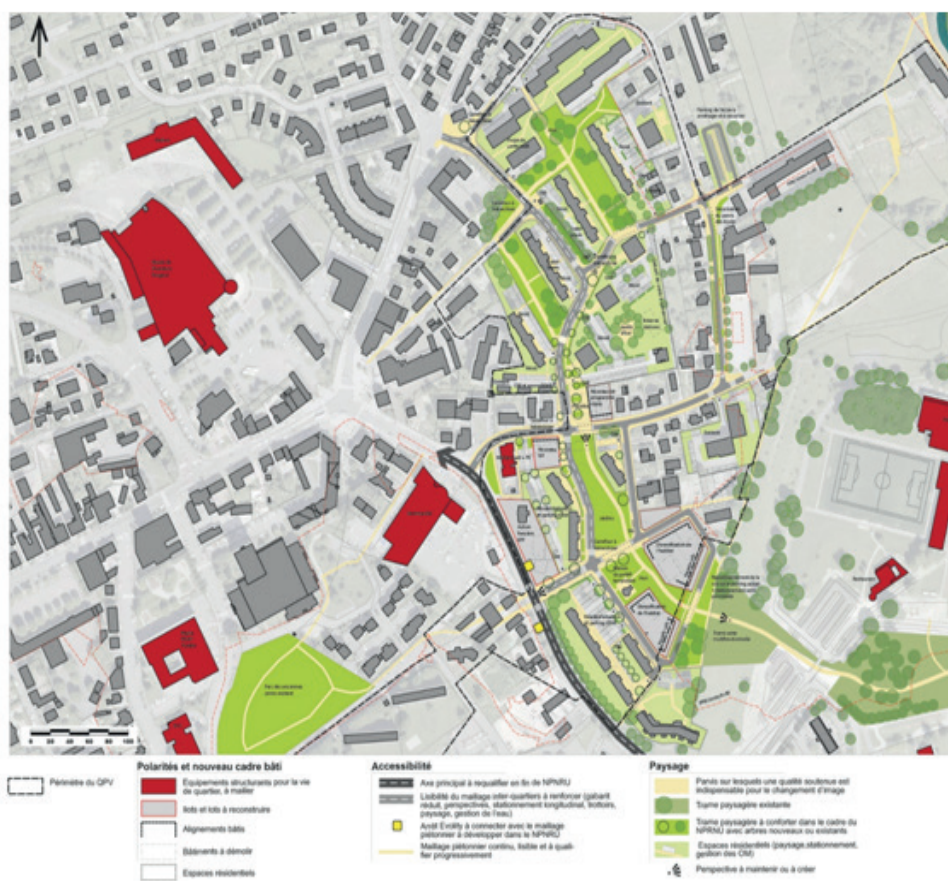
La ville a lancé une étude urbaine sur ce quartier dans le cadre du protocole de préfiguration en juin 2017. Pour ce faire, la ville a été accompagnée par l'Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard (ADU) dans le cadre d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage, avec l'ambition d'une concertation renforcée avec les habitants. En effet, l'ADU accompagne l'agglomération depuis 2012 dans ses projets de renouvellement urbain. Ses missions sont de trois ordres : Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO), maîtrise d'œuvre d'études, et suivi et évaluation.

L'ADU est ainsi en charge de réaliser (en lien avec la ville et l'agglomération) :

- Une étude sur l'offre commerciale à Sochaux ;
- Une étude urbaine sur le quartier des Evoironnes ;
- Une réflexion sur la mise en place de jardins partagés dans le quartier ;
- Et le volet concertation et communication avec les habitants.

Les enjeux pour ce quartier sont de :

- Faire des Evoironnes un quartier résidentiel ouvert sur la Plaine de la Savoureuse et sur le centre-ville (y compris en termes de mobilités);
- Rénover les espaces publics pour changer l'image du quartier en s'appuyant sur les atouts du site ;
- Diversifier l'habitat et renforcer la mixité sociale ;
- Adapter les logements aux standards actuels ;
- Intégrer les contraintes environnementales (notamment liées à la gestion des eaux pluviales) ;
- Animer la maison du projet.



Source - Agence de développement et d'urbanisme du Pays de Montbéliard

Le projet urbain

Le projet urbain s'inscrit dans le cadre du projet de développement stratégique de la ville de Sochaux qui consiste d'une part à reconquérir la frange Nord du site PSA qui constitue une priorité pour l'agglomération et d'autre part, à rénover le quartier des Evoironnes.

Le projet renouvellement urbain prévoit des démolitions (136), des reconstructions (32)⁸ et devra garantir le maintien d'une offre de logements en adéquation avec le marché (vacance relativement faible), dans le cadre d'une stratégie de redynamisation du peuplement.

Les ambitions pour le quartier des Evoironnes sont de :

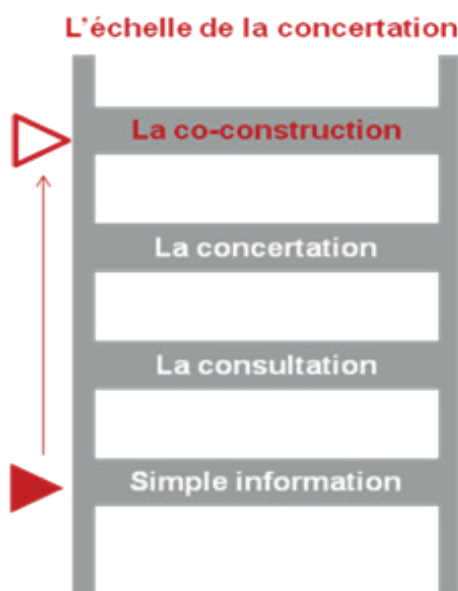
- Proposer une offre résidentielle diversifiée ;
- Intégrer le quartier dans les logiques urbaines d'agglomération ;
- Capturer une partie des flux résidentiels aujourd'hui orientés vers le centre-ville ;
- Gérer durablement les eaux pluviales et limiter les impacts des inondations tout en intégrant les exigences liées aux usages de ces espaces ;
- Transformer la façade urbaine du quartier pour faire en sorte que les occupants des nouveaux logements bénéficient d'une vue paysagère agréable.

Zoom sur la démarche de concertation des habitants

Dans le cadre de sa mission de maîtrise d'œuvre, l'ADU s'est vue confier une mission d'appui à la définition des modalités de concertation sur le NPNRU à l'échelle de l'agglomération du Pays de Montbéliard (sur Montbéliard et Sochaux). L'objectif était également d'aider à définir les modalités de mise en place et d'animation des Maisons du Projet.

Cette mission s'est déroulée en deux temps :

- **Temps 1** : réalisation d'un bilan sur la concertation menée dans le PNRU (sur la base d'entretiens ciblés de professionnels et habitants) ;
- **Temps 2** : définition des principes de participation pour le NPNRU, notamment pour préciser les ambitions quant à la participation (de la simple information à la co-construction).



8 Données issues de la Convention de Renouvellement Urbain – RTP 4 juillet 2018.

En parallèle, et pour alimenter le travail conduit dans le cadre de l'étude urbaine sur Sochaux, des rencontres avec les habitants ont permis de compléter le projet de renouvellement urbain via :

- Un stand animé par l'ADU avec l'appui logistique de la ville à l'occasion de la fête du sport à Sochaux (le 10 septembre 2017 ; 220 participants) ;
- Différents ateliers de concertation animés par le bureau d'études URBITAT et dans le cadre de l'étude urbaine du projet ;
- L'animation du conseil citoyen de Sochaux confiée à une médiatrice sociale embauchée par la Ville.



Animation ADU – Fête du Sport – septembre 2017 – Photo ADU

Les enseignements de ces démarches ont conduit à la co-construction d'une charte de la participation pour les deux projets de renouvellement urbain de Montbéliard et de Sochaux, avec les collectivités, les bailleurs et les habitants.

CHARTRE DE LA PARTICIPATION

Des quartiers de renouvellement urbain du Pays de Montbéliard

Mars 2018



La charte de la participation

Elle pose les grands principes de la participation pour :

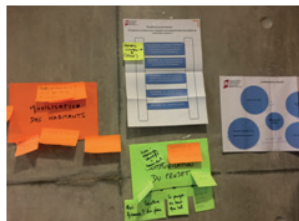
- Faire en sorte que la population s'intéresse au projet de renouvellement urbain ;
- Impliquer la population dans la préparation et la mise en œuvre des projets opérationnels ;
- S'inscrire dans la vie des quartiers.

Elle précise également les modalités de suivi et d'évaluation des démarches participatives.

Elle comporte 15 engagements autour de 5 objectifs :

- La mise à disposition des informations ;
- L'accessibilité des informations ;
- Le suivi des démarches participatives ;
- Les règles du jeu partagées dans le cadre d'une opération spécifique ;
- L'essaimage dans le quartier.

Les enseignements de la démarche d'expérimentation



Malgré un contexte et des enjeux territoriaux différents, le travail en miroir a révélé une vraie maturité à l'œuvre sur les démarches participatives dans les projets de renouvellement urbain, ainsi que des pratiques inspirantes et des points d'amélioration pour chacun des territoires.

La qualification collective des acteurs : un préalable indispensable

Pour pouvoir se parler, il faut parler le même langage. Or, les professionnels de l'urbain et ceux de la cohésion sociale ne parlent pas le même langage. Et les habitants encore moins.

« Il est important que l'équipe projet prenne en compte la diversité de tous les acteurs »

Pays de Montbéliard Agglomération.

Lorsqu'il s'agit de renouvellement urbain, le langage se complexifie, se technicise. Il est donc important que l'ensemble des acteurs concernés par le renouvellement urbain – a fortiori lorsque les habitants sont associés – apprennent à se parler et à se comprendre. La formation des acteurs – de tous les acteurs (renouvellement urbain, cohésion sociale, habitants, professionnels, élus...) – est donc fondamentale dès le début et tout au long de la démarche. Il s'agit d'acquérir mutuellement les savoirs de base et de se co-former au fil de l'eau (écoute mutuelle, impératifs propres, exigences communes, urgences ...).



La présentation est disponible [en ligne](#)

Pour faciliter le dialogue entre les acteurs, un acteur tiers est nécessaire. Il peut être assuré par un chef de projet « démarches participatives » qui fait le lien entre les services (comme la Communauté de communes de Bourg-en-Bresse nous l'a exposé) ou par le recours à un tiers pour conduire une démarche.

« Le rôle des élus est indispensable sur ces sujets. On a la chance d'être sur un petit territoire : on a des rapports faciles avec la ville et l'agglo, mais il est important d'avoir des pilotes convaincus »

Nièvre Habitat.

Enfin, il est important d'associer l'ensemble des acteurs, y compris les élus. En tant que décideur, un élu convaincu du bien-fondé des démarches de co-construction sera un élu convaincant pour défendre un projet co-construit collectivement. Il saura d'autant plus défendre le projet qu'il aura été associé et convié à tous les temps forts de la démarche.

La plus-value des démarches de co-construction

Si la participation des habitants a été plus largement prise en compte que par le passé, les acteurs mobilisés sont unanimes pour affirmer qu'elle ne doit pas être un alibi ou simplement répondre à une injonction, mais bien venir au service de l'amélioration du projet de renouvellement urbain en amont, pendant et après le projet. La prise en compte des avis et demandes exprimés par les habitants doit faire évoluer positivement le projet, afin que ce dernier puisse répondre in fine aux besoins d'amélioration de la vie du quartier.

Pour que la plus-value de la démarche soit entière et complète, il est nécessaire de repenser le pilotage afin d'associer les habitants sur l'ensemble des thématiques qui les concernent et qui peuvent impacter le projet urbain. Par exemple, les habitants ont souvent beaucoup de choses à dire sur l'emploi : les interroger sur ce sujet peut permettre de questionner la dimension économique du projet de renouvellement urbain (faut-il réfléchir à la présence d'une maison de l'emploi ? comment repenser les clauses d'insertion dans le projet de renouvellement urbain afin qu'elles constituent un tremplin vers un emploi durable au-delà du chantier ?).

« Ce qui fait sens, c'est comment les projets ont évolué, ont été amendés grâce à la concertation, comment la parole du citoyen impacte le projet ».

Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard.

Enfin, un fait plus qu'encourageant observé grâce à cette démarche : non seulement les territoires et les acteurs sont convaincus du bien-fondé de co-construire les projets de renouvellement urbain avec les habitants, mais ils sont en plus désireux de faire davantage et mieux en matière d'association des habitants.

Le droit à l'erreur

Les acteurs mobilisés nous ont livré un élément important cheminant vers une pédagogie de l'essai. Ils sont conscients que l'erreur est humaine et que les échecs ne sont pas insurmontables, voire qu'ils permettent d'apprendre. Lorsqu'un projet est co-construit, les erreurs sont le fruit d'une responsabilité partagée, et l'acceptation est parfois plus facile, tout comme le fait de pouvoir rebondir collectivement.

La communication à toutes les étapes

« Il est essentiel que des temps d'échange entre les élus, les techniciens et les habitants puissent se poursuivre dans la suite du Projet de renouvellement urbain »

Agence de développement et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard.

Les conseils citoyens impliqués dans cette démarche ont fait part de leur souhait d'être des relais d'information. Ils ont pleinement pris conscience de leur rôle et sont disposés à être un vecteur de dialogue entre les habitants et les professionnels. Pour qu'un projet de renouvellement urbain soit co-construit dans la durée, une des clés réside dans une communication transparente (notamment sur les moyens) et durable (continuité de l'information tout au long de la vie du projet). Dans la réalité, le projet vit, connaît des temps morts, des « stop and go », et il est capital de savoir gérer les silences.

Les acteurs ont évoqué la nécessaire réflexion à avoir autour des lieux et média d'informations (bus, tiers lieux, réseau sociaux...).

La maison du projet : un outil au service du projet et des acteurs

La loi de refonte de la politique de la ville du 21 février 2014 prévoit la mise en place de maisons du projet. Celles-ci sont destinées à être LE lieu d'informations et de co-construction du projet de renouvellement urbain⁹. Or, dans les faits, ces maisons du projet restent encore parfois à inventer.

Les acteurs mobilisés dans le cadre de cette démarche ont évoqué des ingrédients possibles pour ces maisons du projet, notamment dans leur capacité d'adaptation (dans la forme, la façon de mobiliser, le rôle, aux publics...) et dans les sujets à traiter (projet, mémoire, ...).

D'autres pistes pour ouvrir les possibles...

Tous reconnaissent la nécessité d' « aller vers » : vers les habitants, vers les élus, vers les autres professionnels,...

Une piste possible évoquée au cours de la dernière rencontre mérite d'être citée : la possibilité - voire pour certains la nécessité - de mobiliser la culture et des interventions artistiques pour accompagner les transformations urbaines et contribuer à changer l'image des quartiers en profondeur.

À titre d'exemple, récent et situé en Bourgogne Franche-Comté, il est possible de citer le travail réalisé à Migennes par l'artiste plasticien Patrice Ferasse à la demande du bailleur social Domanys. La façade de l'immeuble voué à la démolition a été habillée par de vieux meubles récupérés sur le quartier. Ce travail a créé des rencontres et des échanges.



Source - <https://france3-regions.francetvinfo.fr/bourgogne-franche-comte/migennes-immeuble-est-transforme-oeuvre-art-etre-detruit-1440539.html>

Notre analyse

La conduite de cette démarche d'expérimentation, associée à nos interventions dans les territoires (auprès des conseils citoyens et des professionnels), nous permet aujourd'hui d'affirmer un certain nombre de partis-pris pour des pistes de réponses à apporter à la question de l'articulation entre « l'humain » et « l'urbain ».

Ne pas réinventer ...

Les injonctions à l'innovation sont croissantes, a fortiori dans le contexte de la politique de la ville qui s'est toujours voulue un laboratoire d'expérimentation en dehors du droit commun.

Mais s'appuyer sur « un existant déjà éprouvé » (GUSP, GUP Jeune, etc.) peut faciliter les démarches de concertation et l'implication citoyenne dans la durée. Les citoyens formulent d'ailleurs souvent des propositions qui s'appuient sur des réalités concrètes et tangibles.

... mais faire preuve de créativité...

L'introduction des conseils citoyens par la loi Lamy pourrait laisser penser que ceux-ci seraient l'alpha et l'oméga de la co-construction des projets avec les habitants dans les quartiers prioritaires. Preuve en est les formations de l'École de la Rénovation Urbaine qui sont destinées aux membres des conseils citoyens uniquement. Or, la réalité des conseils citoyens est aujourd'hui une réalité contrastée selon les territoires, et parfois bancale (des arrêtés qui ne correspondent plus aux membres actifs, un besoin de recomposition des membres,...). Dans ce contexte, il faut trouver des moyens d'associer les habitants qui permettent de sortir des contraintes et des cadres. À ce titre, les réflexions autour de ce que pourraient être les maisons du projet promettent quelques belles surprises et des concrétisations étonnantes qu'il conviendra de suivre attentivement.

...d'agilité et de patience

Les démarches participatives présentent très souvent un caractère expérimental, voire « one shot ». Or, travailler avec de l'humain requiert une dose importante d'adaptation, une acceptation de l'incertitude ainsi qu'un accompagnement dans la durée. Et c'est toute la difficulté de conduire des démarches participatives dans des projets de renouvellement urbain qui se programment sur 10 à 15 ans, alors que les citoyens qui se mobilisent veulent en percevoir les effets de façon immédiate.

Faire lien

Le projet urbain vise à transformer les bâtiments, la voirie, le paysage. Il ne pense pas à priori la vie ultérieure des territoires une fois les travaux achevés, ni même la façon dont les logements, les immeubles, les équipements vont faire l'objet d'une appropriation par ceux qui vont les investir. Or, pour transformer les quartiers, il faut aussi tenir compte des projets d'animation sociale des sites, en lien avec les équipements de quartier (de vie sociale, de loisirs, ...).

À titre d'exemple, la réhabilitation des locaux d'un centre social n'a de sens que si elle est liée au projet du même centre.

Faire confiance

La co-construction des projets de renouvellement urbain est sans nul doute la clé du « Bâtir, Habiter, Penser » défendu par Heidegger. Les acteurs impliqués sont tous en capacité de contribuer et d'apporter leur pierre à l'édifice pourvu qu'ils se fassent confiance.

Conclusion

Avec la mise en oeuvre du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine et les exigences de concertations liées, la création de manière réglementaire des conseils citoyens (Cf. Loi LAMY 2014), de nouveaux repères pour mieux penser l'avant, le pendant et l'après programme sont posés de manière plus claire.

La combinaison harmonieuse du social, de l'urbain et du développement économique constitue un enjeu qu'il est indispensable de construire et d'animer entre tous les acteurs impliqués.

Nos voisins anglo-saxons parlent de « social glue », c'est de ciment social dont nous avons besoin pour réussir ce nouveau programme de transformation des quartiers populaires.



Maison des Métiers de la Ville

13 avenue Léon Blum
25200 Montbéliard
03 81 96 74 75

Antenne de Dijon

Maison Régionale de l'Innovation - Bureau 123
Novaréa 64 A rue Sully
21 071 Dijon Cedex

www.ressources-ville.org

contact@ressources-ville.org