

actes de colloque

l'agorah invite...

Colloque du 28 mai 2014

le C.E.S. de l'ANRU
et **Christophe NOYÉ (Cf.Géo)**

À LA CROISÉE DES REGARDS SUR NOTRE TERRITOIRE
L'AGORAH INVITE...

le CES de l'ANRU
& Christophe NOYÉ

Colloque

28 MAI 2014

“Stratégies de Peuplement et de
Mobilités Résidentielles dans les
Quartiers de Rénovation Urbaine,,

	<u>page</u>
<u>LE MOT DE LA PRÉSIDENTE</u>	<u>01</u>
<u>INTRODUCTION</u>	<u>02</u>
<u>LES INTERVENANTS</u>	<u>04</u>
<u>LA THEMATIQUE</u>	<u>06</u>
<u>LES ATELIERS</u>	<u>10</u>
<u>NOTES</u>	<u>12</u>



Fabienne COUAPEL-SAURET

Présidente de l'AGORAH

Vice-Présidente du Conseil Régional

L'AGORAH, agence d'urbanisme à La Réunion, anime la réflexion stratégique et prospective d'aménagement et de développement du territoire réunionnais. En s'appuyant sur ses trois principes fondateurs que sont l'Observation, l'Expertise et l'Animation de centres de ressources et de réseaux d'acteurs, l'AGORAH retrouve les principes intrinsèques et fondamentaux des agences d'urbanisme.

En les plaçant en cœur de métier, l'agence dépasse la seule observation du territoire pour l'enrichir de réflexions et d'études. Ce concept ne serait pas complet si ces expertises n'étaient pas partagées, appropriées. Aussi, dans un souci d'information envers les professionnels, de diffusion des connaissances, et surtout d'assimilation des savoirs faire, l'AGORAH compte développer des rencontres régulières inter-acteurs et des conférences d'experts nationaux et internationaux.

Aujourd'hui, nous souhaitons mettre en place le concept de « **A la croisée des regards sur notre territoire, l'AGORAH invite** ». Sur une

journée dédiée aux acteurs de la ville, du paysage et du développement durable, mais également aux étudiants pour permettre la création de passerelles entre le monde professionnel et celui de la formation, ainsi qu'aux acteurs de la zone océan indien, l'AGORAH va proposer à une personnalité de venir exposer et débattre sur son domaine d'expertise. Pour sa première édition, l'AGORAH a souhaité convier le Comité d'Evaluation et de Suivi (CES) de l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) et Christophe Noyé, géographe spécialiste des dynamiques sociales et territoriales, afin d'aborder la question des stratégies de peuplement et de mobilités résidentielles dans les quartiers de renouvellement urbain.

Cette approche créative et innovante témoigne clairement de la nouvelle dynamique que l'AGORAH a engagée. Les partenaires de l'agence et moi-même portons bien sûr avec beaucoup d'enthousiasme cette impulsion, qui repositionne de fait l'AGORAH, au cœur de son réseau d'acteurs. ■

Notre agence d'urbanisme de La Réunion, inaugure aujourd'hui la première session des journées « A la croisée des regards sur notre territoire, l'AGORAH invite ... ».

En imaginant le concept de ces colloques, l'AGORAH a fait le constat simple d'une technicité pointue des acteurs locaux de l'aménagement, avec cependant un souhait de leur part, de partager ce savoir-faire, de capitaliser leurs expériences, et de confronter les avis de chacun.

Pour cette édition dédiée aux politiques du logement dans les quartiers de renouvellement urbain, nous sommes

heureux d'accueillir le CES de l'ANRU, en la personne de Fabrice PEIGNEY son secrétaire général, accompagné de l'expert national de l'habitat social, Christophe Noyé.

Les débats seront également enrichis par les exposés croisés de personnalités aux profils très différents, afin d'apporter un regard distancié sur cette thématique.

Par cette initiative inédite, l'AGORAH souhaite vous proposer un nouveau lieu d'échanges inter-acteurs, et vous invite à investir désormais cet espace propice aux dialogues, aux réflexions, et aux débats. ■

Delphine DE DEA

Directrice Générale de l'AGORAH

Urbaniste et professionnelle de l'aménagement, elle dirige depuis un an l'agence d'urbanisme de la Réunion, après un poste à responsabilité à l'ANRU et un parcours singulier alliant la maîtrise d'ouvrage urbaine à l'ingénierie culturelle et à la sociologie. Guidée par un urbanisme humaniste respectueux de l'identité des lieux, elle met aujourd'hui en œuvre avec son équipe, des études et des observatoires structurants pour l'ensemble des acteurs du territoire réunionnais et développe des partenariats avec les Mascareignes.



Christophe Noyé, géographe, est spécialisé dans le domaine des études d'analyses des dynamiques sociales et territoriales.

Il est plus particulièrement intervenu dans le champ du logement et de l'habitat notamment dans le cadre de diagnostics de quartier ou d'études d'urbanisme plus généralistes (POS, PLU, SD, ...).

Il a participé à de nombreux PLH et à la réalisation des études dans les quartiers politique de la Ville pour le compte de la ville de Paris, du département des Hauts-de-Seine : diagnostics quartiers, études sur les mobilités, évaluations. Il assure une mission permanente de conseil et de direction de l'observatoire de l'intercommunalité pour le compte de l'ADCF (Assemblée des Communautés de France) - gestion de la base de données, de la production cartographique, des analyses spatiales et géographiques, de la production de notes de synthèses notamment sur le thème du logement.

Il a récemment réalisé pour le compte de l'ANRU un outil de suivi du relogement et élabore actuellement une typologie des 295 conventions signées.

Il a, avec Christine Lelévrier, réalisé deux études pour le compte de la DREIF sur les territoires de la rénovation urbaine, la première portant sur les mobilités résidentielles observées dans le cadre du relogement, la seconde sur la diversification de l'habitat et la diversification fonctionnelle. Il réalise des points d'étapes sur les sites Anru (Nogent-sur-Oise et Garges-lès-Gonesse) Il est co-auteur avec Christophe Guilluy de l'Atlas des nouvelles fractures françaises paru aux éditions Autrement en Septembre 2005. ■



Christophe NOYÉ

Directeur du bureau d'Études 'Cf. Géo'



David LORION,

Vice-Président du Conseil Régional, délégué au Développement économique, à l'aménagement équilibré du territoire, aux grands équipements et au SAR

David Lorion est professeur agrégé de géographie et docteur en géographie physique sur les risques naturels. Il est maître de conférences à l'Université de la Réunion depuis 2004 et chercheur au sein du laboratoire de géographie CREGUR. Il est depuis 2001 maire adjoint à la mairie de Saint-Pierre avec les délégations de l'aménagement et de l'urbanisme et vice

président de la Région depuis 2010 avec les délégations de l'aménagement équilibré du territoire et de l'économie.

Il anime depuis 2004 la rénovation urbaine du quartier de Ravine Blanche dans le cadre d'une convention signée avec l'ANRU et travaille depuis un an à une nouvelle convention ANRU pour le quartier de Bois d'Olive.



Bernard FONTAINE,

Directeur Général de la Société Immobilière du Département de la Réunion (SIDR)

Agrégé de lettres, ancien élève de Normale sup et de l'ENA, Bernard Fontaine a pris ses fonctions de directeur général de la SIDR le 1er janvier 2014.

Ancien directeur financier à Renault Brésil, il a été conseiller technique au cabinet de Jean-Louis Bianco, ministre

de l'équipement, du logement et des transports, directeur des services du Conseil Général de La Réunion et directeur général de la Saphir (Société d'Aménagement de Périmètres Hydroagricoles de l'île de la Réunion).



Bruno CARRER,

Directeur du GIP II «Fort de France 2020»

Diplômé du IIIème Cycle de Sciences-Po Urba de Paris spécialisé en «Urbanisme, Aménagement Développement local», il s'oriente vers la politique de la Ville à partir d'une première mission initiatique au Chaudron à Saint-Denis de la Réunion et son Contrat de Ville, pour se spécialiser

à partir de 1992 dans les domaines du logement et de l'habitat, en oeuvrant au sein de la Direction du Logement du Conseil Général de la Martinique.

Il devient Directeur du Groupement d'Intérêt Public du Grand Projet de Ville de Fort-de-France en 2012.

Christophe HUSS,

Chef du Service Habitat, Logement social de la Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de La Réunion (DEAL)

Responsable du service Habitat Logement Social à la Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de La Réunion.

En charge de l'animation et de la mise en œuvre des politiques de l'habitat portées par l'Etat, de la programmation et du financement de l'aménagement et du logement social ainsi que de la rénovation urbaine.



Fabrice PEIGNEY,

Secrétaire Général du Comité d'Évaluation et de Suivi de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Sociologue et urbaniste, il a débuté sa carrière dans une ONG qui promouvait les pratiques alternatives de droit dans les pays du sud. Il a ensuite travaillé en Seine-Saint-Denis en étant successivement, chargé de mission d'un pôle d'économie solidaire,

réfèrent emploi d'un CUCS, chef de projet ZFU, chargé d'aménagement.

Doctorant au centre de sociologie européenne entre 2001 et 2008, il devient en 2009 secrétaire général du CES de l'ANRU.



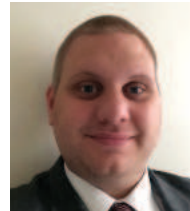
Damien KACZA,

Chargé de Mission au Comité d'Évaluation et de Suivi de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Politiste et urbaniste, diplômé du master stratégies territoriales et urbaines de l'Institut d'Etudes Politiques de Paris (Sciences Po), il a débuté sa carrière par des expériences au sein de la Délégation à la politique de la ville et à l'intégration de la Ville de

Paris ainsi qu'à la Société d'économie mixte d'aménagement de l'Est de Paris.

Il devient en 2008 chargé de mission du CES de l'ANRU.



et

Ibrahim ABOUBACAR, (sous réserve)

Député de Mayotte, Membre de la Commission Nationale d'Évaluation des Politiques de l'Etat Outre-Mer

LA THEMATIQUE

EN QUELQUES MOTS

Le Comité d'évaluation et de suivi de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (CES de l'ANRU) a été installé par M. Jean-Louis Borloo dans le cadre de la loi d'orientation et de programmation du 1er août 2003 pour la ville et la rénovation urbaine.

Le CES a pour mission de veiller aux conditions de réalisation du programme national de rénovation urbaine (PNRU) et notamment à la prise en compte des parcours de mobilité résidentielle, professionnelle et scolaire des habitants. Après plus de 10 ans de rénovation urbaine, les premiers enseignements peuvent être tirés. Ces opérations se sont appuyées sur une forte volonté de faire évoluer l'offre de logements dans les quartiers concentrant les difficultés sociales.

Au-delà, d'une doctrine nationale affirmée au travers des fondamentaux de l'ANRU : Mixité sociale, diversification,

désenclavement, ... on constate une très grande diversité des opérations menées localement. Les grands principes ont été recomposés et réajustés aux contextes locaux produisant des effets très divers.

Trois études commanditées par l'ANRU, ont permis d'aborder les questions des effets de la rénovation liée à des opérations portant sur le logement. L'objectif central en était la mixité sociale.

La première portait sur les effets de la diversification, la deuxième sur l'ensemble des dynamiques sociales induites par le renouvellement du parc social et la diversification, enfin la troisième sur les politiques de peuplement dans le parc social. Elles ont d'abord permis de montrer que les objectifs nationaux n'ont pas nécessairement été appliqués, faute de volonté politique – traduite dans un programme ne prévoyant pas de diversification par exemple, mais le plus

souvent car les conditions nécessaires à leur mise en œuvre n'étaient pas réunies. Les principes de mixité, diversification, ont pu être redéfinis pour mieux s'adapter à la réalité locale : mixité intergénérationnelle, diversification par le parc social, en sont des exemples.

A certaines conditions, il a été possible d'attirer des promoteurs privés sur les quartiers et quand cette diversification s'est faite, elle a permis d'accueillir des populations qui sans être des classes moyennes sont des ménages solvables correspondant à la frange la plus solvable présente sur les quartiers. Dans une majorité de sites étudiés, les actions de démolition reconstruction permettent d'enclencher un processus de déségrégation : la démolition se traduit par une certaine déconcentration des ménages les plus pauvres et le parc neuf est plus diversément occupé que le parc ancien de la ZUS.

Dans cette configuration, la rénovation ouvre d'autres questions : le niveau

de diversification est-il suffisant pour enclencher une dynamique de redynamisation urbaine ? Quel suivi dans les attributions de logements sociaux pour assurer une certaine diversité de peuplement ?

Mais, le PNRU n'a, au mieux, que modifié à la marge la répartition du parc à bas loyers et surtout, c'est sur une minorité de sites que l'offre de logements du quartier est sensiblement diversifiée. Quand un certain rééquilibrage est constaté dans l'occupation du parc social, il est loin de permettre l'effacement de la spécialisation dans l'occupation des quartiers concernés par le PNRU. Ainsi, l'effet direct du PNRU sur le peuplement des quartiers sera probablement très faible, potentiellement les flux d'attributions dans le parc social existant pourraient l'effacer rapidement. Ce constat réactive la question du peuplement dans le parc social et de ses dynamiques.

On s'attachera à présenter les principaux résultats et les enseignements qui

peuvent en être tirés pour achever les opérations en cours et préparer les interventions post-conventions et sur d'autres quartiers. Ce bilan se réalisera en trois temps : le relogement, la diversification, le peuplement.

Pour le relogement, il s'agit de montrer les fortes contraintes de ces opérations mais surtout les effets structurels qu'elles ont révélés dans le fonctionnement et les dynamiques de peuplement.

Pour la diversification, on s'attachera à cerner les conditions nécessaires à sa mise en œuvre et ses effets sur l'évolution sociale des quartiers.

Enfin, concernant le peuplement, nous mettrons en perspective les effets du renouvellement du parc social et les actions entreprises sur le thème du peuplement du parc social.

La conférence s'appuiera sur les cas étudiés dans le cadre des études du CES

(36 sites) auxquels s'ajoutent des sites sur lesquels ont été menés des point d'étape ou des évaluations (une vingtaine). Ce panel assez important permet de dégager certaines d'une part constantes et d'autre part des spécificités locales. Le propos se structurera autour de quelques questions centrales :

— Comment entre souhait des ménages et amélioration des conditions d'habitat le relogement peut-il jouer un rôle dans le rééquilibrage social des quartiers ?

— Quelle définition peut-on donner à la diversification ?

— Quelles sont les conditions de mise en œuvre ?

— Quels sont ses effets sur le peuplement des quartiers ?

— Enfin, pourquoi la rénovation urbaine a-t-elle réactivé la question des attributions dans le parc social ?

— Quelles sont les marges de manœuvre dans les attributions de logements ? ■



Politiques de peuplement et logement social Premiers effets de la rénovation urbaine

Cette publication repose sur une étude menée au cours de l'année 2012 à partir d'un échantillon de dix sites en rénovation urbaine, afin de répondre à un double objectif : d'une part, mettre en évidence ce que les acteurs ont mis en œuvre pour faire évoluer le peuplement des quartiers et contrer les logiques ségrégatives préexistantes ; d'autre part, mesurer les premiers effets des projets de rénovation urbaine sur la composition sociale des quartiers.

Auteur(s) : Fanny Lainé-Daniel, Christophe Noyé, Francis Rathier, CES de l'ANRU

Editeur : La Documentation française

Année d'édition : 2013 / Réf. : 9782110093073 / 216 pages, 16x24cm / ISBN : 978-2-11-009307-3



La rénovation urbaine pour qui ? Contributions à l'analyse des mobilités résidentielles

Cette publication propose un bilan réflexif sur le thème des mutations sociales, urbaines et résidentielles dans les quartiers en rénovation urbaine à partir de l'avancement d'une vingtaine de projets, de l'analyse des stratégies et des contextes locaux et permet d'énoncer des premiers éléments de bilan qui s'appuient sur des données quantitatives et sur des approches plus qualitatives.

Auteur(s) : Daniel Bourdon, Sonia Fayman, Christophe Noyé, Christine Lelévrier, CES de l'ANRU

Editeur : La Documentation française

Année d'édition : 2013 / Réf. : 9782110091802 / 120 pages, 16x24cm / ISBN : 978-2-11-009180-2

Ressources et informations complémentaires:

CES de l'ANRU - <http://www.anru.fr/index.php/ces>
Cf Géo <http://www.cfgeo.com/>



Structure et Méthode

Le principe des ateliers est de repartir des expériences métropolitaines analysées dans le cadre des études du CES et des principales conclusions pour les replacer dans le contexte de La Réunion et de ses projets de rénovation urbaine.

Une cinquantaine de participants préalablement inscrits seront répartis en workshops. Chaque groupe disposera d'un ou plusieurs experts parmi les intervenants et l'équipe de l'AGORAH, afin d'animer les réflexions et produire des analyses. A l'issue des ateliers, une séance collective de restitution permettra d'enrichir les actes de colloque publiés ultérieurement par l'AGORAH.

Atelier A - Articulation des politiques de l'Habitat

La rénovation urbaine comprend un volet habitat important : renouvellement du parc social, réhabilitation, diversification, ...

Le plus souvent il s'est développé indépendamment de la politique locale de l'habitat. L'atelier pourra s'attacher à d'une part distinguer les effets structurels du

fonctionnement du marché du logement révélés par la rénovation urbaine et d'autre part s'interroger sur l'articulation à développer et construire entre ces deux axes des politiques publiques.

Problématique:

Quels effets structurels associés à des politiques de rénovation urbaine?

Atelier B - Relogement et Peuplement

Le relogement a été fortement conditionné par les contraintes opérationnelles et le souhait des ménages.

Il en résulte qu'il n'a eu en règle générale que peu d'effets sur le profil social des habitants du quartier. Il a pu sur certains sites surtout se traduire par une amélioration des conditions d'habitat.

Qu'est-ce que le relogement a révélé des trajectoires des ménages et des fonctions du parc social ou privé social de fait ? Globalement, sur une majorité de quartiers, c'est le parc ancien qui reste dominant, et les effets du PRU sur le peuplement sont assez faibles.

Problématique:

Dans ces conditions et au-delà de l'opération du relogement, en quoi les politiques de peuplement peuvent constituer une suite possible de la rénovation urbaine ?

Atelier C - Diversification de l'Habitat

L'intervention dans le domaine du logement privé a, confronté les acteurs de la rénovation urbaine aux conditions du marché : attractivité des quartiers, activité de la promotion, solvabilité des ménages. . .

Promoteurs privés et habitants sont des acteurs qui ont fortement influencé les

programmes. L'intervention en copropriétés a, par ailleurs, démontré la grande fragilité sociale des occupants et donc la permanence – et réactualisation – de la question du logement indigne voire de la résorption d'habitat insalubre.

Problématique:

Dans ce contexte, quelle définition de la « diversification » peut-on donner ? Quels produits pour quels publics ? Quelle articulation entre diversification et parcours résidentiel ? Que peut-on attendre de la diversification sur le fonctionnement des quartiers ?

REMERCIEMENTS

La Présidente de l'AGORAH ;

— Fabienne COUAPEL-SAURET

Les Vice-Présidents de l'AGORAH ;

— Daniel FAUVRE

et

— Gérald INCANA

Le Conseil d'Administration de l'AGORAH ;

Les intervenants et animateurs de la journée ;

— David LORION

— Fabrice PEIGNEY

— Christophe NOYÉ

— Bruno CARRER

— Bernard FONTAINE

— Christophe HUSS

— Damien KACZA

et

— Ibrahim ABOUBACAR

Le Directeur de l'École d'Architecture de La Réunion ;

— Pierre ROSIER

et sa chargée de communication ;

— Fatiha NAILI

Les photographes ;

— Richard BOUHET

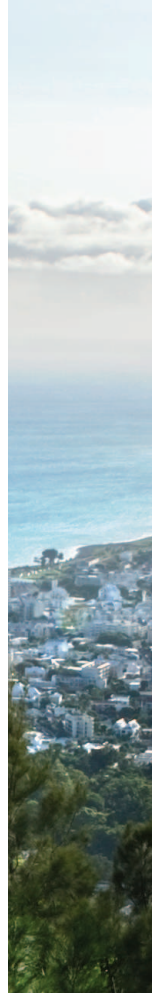
— Romain PHILIPPON

— Pierre MARCHAL



©2014 - AGORAH

Directrice de publication: Delphine DE DEA
Crédits photographiques: AGORAH, Romain Philippou
Les droits de reproduction (textes, cartes, graphiques, photographies)
sont réservés sous toutes formes.
Imprimé par: ICO.re



Les ateliers de l'AGORAH INVITE

Au titre de sa mission d'animation, l'agence développe aujourd'hui un concept innovant et fédérateur, permettant de rassembler plusieurs fois an, des élus, des professionnels, des étudiants ...

Ce colloque baptisé « A la croisée des regards sur notre territoire, l'AGORAH invite ... » est ouvert au public et prévoit la capitalisation des connaissances et des bonnes pratiques des acteurs de l'aménagement du territoire.

Pour sa première édition, l'AGORAH invite le mercredi 28 mai 2014, le CES de l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) et Christophe Noyé, géographe spécialiste des dynamiques sociales et territoriales, afin d'aborder la question des stratégies de peuplement et de mobilités résidentielles dans les quartiers de renouvellement urbain. Cette intervention sera ensuite débattue avec des experts locaux et nationaux, et fera l'objet d'ateliers professionnels durant l'après-midi.

Structure et Méthode

Le principe des ateliers est de repartir des expériences métropolitaines analysées dans le cadre des études du CES et des principales conclusions pour les replacer dans le contexte de La Réunion et de ses projets de rénovation urbaine.

Une cinquantaine de participants préalablement inscrits seront répartis en workshops. Chaque groupe disposera d'un ou plusieurs experts parmi les intervenants et l'équipe de l'AGORAH, afin d'animer les réflexions et produire des analyses. A l'issue des ateliers, une séance collective de restitution permettra d'enrichir les actes de colloque publiés ultérieurement par l'AGORAH.

Atelier A – Articulation des politiques de l'Habitat

La rénovation urbaine comprend un volet habitat important : renouvellement du parc social, réhabilitation, diversification, ...

Le plus souvent il s'est développé indépendamment de la politique locale de l'habitat. L'atelier pourra s'attacher à d'une part distinguer les effets structurels du fonctionnement du marché du logement révélés par la rénovation urbaine et d'autre part s'interroger sur l'articulation à développer et construire entre ces deux axes des politiques publiques.

Atelier B – Relogement et Peuplement

Le relogement a été fortement conditionné par les contraintes opérationnelles et le souhait des ménages. Il en résulte qu'il n'a eu en règle générale que peu d'effets sur le profil social des habitants du quartier. Il a pu sur certains sites surtout se traduire par une amélioration des conditions d'habitat.

Qu'est-ce que le relogement a révélé des trajectoires des ménages et des fonctions du parc social ou privé social de fait ?

Globalement, sur une majorité de quartiers, c'est le parc ancien qui reste dominant, et les effets du PRU sur le peuplement sont assez faibles.

Atelier C – Diversification de l'Habitat

L'intervention dans le domaine du logement privé a, confronté les acteurs de la rénovation urbaine aux conditions du marché : attractivité des quartiers, activité de la promotion, solvabilité des ménages ...

Promoteurs privés et habitants sont des acteurs qui ont fortement influencé les programmes. L'intervention en copropriétés a, par ailleurs, démonté la grande fragilité sociale des occupants et donc la permanence – et réactualisation – de la question du logement indigne voire de la résorption d'habitat insalubre.

Postface – Fabrice PEIGNEY

Les quartiers d'habitat social des banlieues de nos villes connaissent depuis leur création une paupérisation et une marginalisation croissantes. Tout concourt à leur mise à l'écart : leur forme urbaine de tours et de barres héritée des Trente Glorieuses dénotent avec la ville traditionnelle ou les secteurs pavillonnaires, et les caractéristiques sociodémographiques des habitants de ces quartiers se démarquent du reste de la population. Ce sont des dynamiques de ségrégation spatiale extrêmement puissantes, à l'œuvre depuis une cinquantaine d'années en France, qui contribuent à faire des quartiers de banlieue des quartiers de relégation.

Face à ces tendances lourdes qui fracturent la société française, le programme national de rénovation urbaine (PNRU) lancé en 2003 est une réponse centrée sur les quartiers d'habitat social, afin de lutter contre leur caractère trop peu mixte et diversifié. Le programme prévoit, dans plus de 500 quartiers, de réduire la proportion de logements sociaux et de diversifier l'habitat pour plus de mixité.

Un programme national, des projets locaux

Pour atteindre ses objectifs, le PNRU s'est doté d'outils et de financements importants. Les 12 milliards d'euros de subvention de l'ANRU devaient, pour une part majoritaire, concerner le logement, et plus particulièrement la politique de démolition-reconstruction. L'objectif de la démolition était double : effacer les principaux stigmates des grands ensembles et libérer des terrains dans les quartiers pour aménager et diversifier l'habitat, car la reconstruction des logements sociaux devait se faire au moins pour moitié hors des quartiers. Les terrains libérés dans les quartiers pouvaient dès lors accueillir des logements diversifiés, en accession à la propriété ou en locatif libre : les quartiers recouvraient alors leur place dans le fonctionnement normal des villes et entraient dans les mécanismes classiques de marché.

Cette politique aux objectifs nationaux est en réalité menée localement par les maires, qui ont été désignés porteurs de projet. A la suite d'un appel à projet, qui a quelque peu unifié les projets sur le papier, ce sont bel et bien près de 400 projets différents qui ont été mis en œuvre dans les quartiers concernés. L'intensité de la démolition, la proportion de déconcentration des logements sociaux, la place laissée à la diversification de l'habitat... tout cela dépend des projets locaux. Les injonctions nationales de l'ANRU, que certains qualifient de doctrine, ont façonné les thématiques principales des projets, mais l'ampleur et la pertinence des opérations dépendent de la volonté et des moyens des acteurs locaux.

Cette prégnance des réalités locales sur les intentions nationales a conduit notamment à un remaniement des objectifs finaux de la politique publique. Ainsi, le nombre de démolitions-reconstructions avoisinera, au terme du programme, les 140 000 au lieu de l'objectif de 250 000. De même, la diversification de l'habitat, la déconcentration des logements sociaux ou encore les relogements hors site n'atteindront pas les niveaux escomptés. Pourquoi ?

Des apports indéniables, des limites connues, des différences fortes

C'est pour répondre à ces interrogations que le Comité d'évaluation et de suivi (CES) de l'ANRU a étudié la thématique de la mixité sociale et les effets des opérations relatives à

l'habitat dans les projets à partir de plusieurs études. Celles-ci recensent plusieurs causes qui ont conduit au remaniement des objectifs fixés initialement par la loi et portés par l'ANRU :

- tout d'abord, *les contextes* (démographique, économique, institutionnel, financier...) très différents dans lesquels s'inscrivent les quartiers influent grandement sur les possibilités des projets.
- ensuite, la *volonté politique locale* de réaliser un projet d'ampleur est variable selon les territoires. Elle dépend de l'adhésion à l'objectif de mixité sociale, de la croyance en la possibilité de sa réalisation, du niveau de stigmatisation des quartiers dans la ville et l'agglomération, de l'histoire locale des quartiers, mais aussi de la considération apportée aux habitants des quartiers.
- enfin, l'*attachement* d'une majorité des habitants à leur quartier mais aussi l'absence de perspectives d'un ailleurs possible pour eux a conduit à un relogement dans les quartiers d'une majorité de ménages concernés par les démolitions et corolairement à une moindre déconcentration du logement social.

Si la rénovation urbaine n'a pas atteint partout les objectifs ambitieux de banalisation urbaine et sociale fixés initialement, elle a tout de même changé en profondeur le fonctionnement urbain et social des quartiers concernés. Tout d'abord, il est incontestable que les projets de rénovation urbaine ont conduit à *remettre en mouvement des quartiers* qui étaient quasiment immobiles depuis leur création. Les projets créent les conditions d'une mutabilité foncière des quartiers pour une remise en mouvement du foncier et une remise à niveau d'une majorité du parc des logements sociaux des quartiers et la création de logements neufs de qualité.

Ensuite, via cette remise en mouvement *s'amorce une diversification de l'habitat* dans les quartiers, à des niveaux différents selon les contextes. La part des logements résultant de la diversification de l'habitat dans le total des logements des quartiers au terme des projets de rénovation urbaine sera d'environ 9%. Ce chiffre masque des situations très différentes, avec des quartiers où la diversification de l'habitat atteindra à terme plus de 20% des logements du quartier, et d'autres où elle sera marginale (moins de 1%).

Enfin, *la remise en mouvement bénéficie aussi aux habitants*, via la réhabilitation du parc de logements sociaux et le relogement. Les conditions de vie de millions d'habitants des quartiers auront été impactées par le PNRU, qui leur a rendu dignité et fierté de leur quartier. Le relogement a conduit les bailleurs sociaux à redécouvrir les attentes de leurs locataires et à modifier leurs pratiques. Les potentialités découvertes à l'occasion des relogements ouvrent des perspectives pour les autres habitants des quartiers que les bailleurs doivent saisir pour fluidifier les mutations et lutter contre le sentiment d'assignation à résidence.

La situation au terme des projets ne sera pas la même dans tous les quartiers, qui étaient déjà différents avant et qui le seront peut-être encore plus après. Si en moyenne les opérations de démolition, de reconstruction et de diversification équivalent à un potentiel de changement d'1/5^{ème} des ménages initialement présents dans les quartiers, ce taux va de moins de 10% à plus de 30% selon les quartiers. Cela change considérablement la donne : dans le premier cas, les effets de la rénovation sur la mixité seront faibles et équivalent au nombre de ménages arrivant en deux années dans le parc social des quartiers ; dans l'autre cas, c'est un apport conséquent de nouveaux ménages et on peut envisager que l'effet d'entraînement sera important sur l'ensemble du quartier. Entre ces deux extrêmes, une variété de projets se décline, avec tout de même une majorité de sites pour lesquels la première phase de

rénovation urbaine ne permettra pas de rompre avec la ségrégation passée. Dans ces conditions, une poursuite de la rénovation urbaine semble inévitable pour atteindre l'effet de seuil dans tous les quartiers.

Les prochains projets de rénovation urbaine devront s'inscrire davantage dans les logiques territoriales larges

La poursuite de la rénovation urbaine dans les quartiers devra se faire sous des auspices différents du premier programme national. Dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU), si l'on veut partout faire progresser l'idéal du vivre ensemble, l'impératif de *prendre en compte les différences de contexte entre les quartiers* doit s'imposer.

Les débats du colloque organisé par l'AGORAH le montre : la prégnance des contextes implique des potentialités différentes d'évolution pour les quartiers. Y compris à l'échelle de l'île de La Réunion, la situation de chaque quartier paraît particulière et les stratégies adoptées par les villes pour leur PRU montrent cette diversité. Les prochains projets auraient tout à gagner à s'ancrer encore davantage dans la réalité locale, afin de dessiner des projets de territoire crédibles et ambitieux.

La définition de projets de territoire ne peut pas se faire à l'échelle administrative du quartier. Il faut étendre la réflexion aux dynamiques d'agglomération, échelle la plus pertinente pour traiter de l'aménagement du territoire et des politiques d'habitat. Les objectifs de mixité sociale et de mobilité résidentielle ne doivent ainsi pas se limiter aux seuls quartiers d'habitat social mais être généralisés par les *politiques de droit commun* à l'échelle des territoires dont dépendent les quartiers. De même, l'échelle intercommunale permet de traiter des *politiques de peuplement*, qui doivent être menées en toute transparence pour empêcher une concentration des plus pauvres dans les quartiers rénovés.

Le PNRU nous enseigne que les mutations urbaines sont nécessairement longues et que la mixité sociale ne se décrète pas. Le combat pour la mixité sociale ne peut pas se résumer à diversifier les quartiers pauvres. Elle doit s'envisager à l'échelle des agglomérations et avoir pour visée la ville accessible et ouverte à tous.

Postface – Christophe NOYE

Les évaluations nationales au regard des expériences réunionnaises

L'ANRU n'a pas introduit un nouveau principe de l'action publique, elle s'est s'inscrite dans la continuité des politiques de la ville notamment dans un objectif de « *transformation physique et urbaine comme instrument du projet social* »¹ comprenant les actions de désenclavement, de réhabilitation et de renouvellement / diversification, principe inscrit dans les objectifs de la politique de la ville depuis 1982 et le rapport Dudebout. Toutefois, le dimensionnement des interventions a changé grâce à la réforme des outils : création d'une

¹ Lelévrier Christine, « *Du développement social à la rénovation urbaine : ruptures ou ajustements de la politique de la ville ?* in **La Politique de la Ville, rupture et continuité de l'action et des débats**, FORS, LAB'Urba, UPEC, 2010.

agence, rationalisation (et augmentation) des subventions à la démolition, engagements pluriannuels.

Retour sur les évaluations nationales

Les évaluations menées par le CES de l'ANRU² aboutissent, concernant les effets de la diversification – et la mixité sociale – à un bilan mitigé.

Le premier point positif est que l'on a réussi, à certaines conditions, à attirer des promoteurs privés sur les secteurs même en l'absence du moteur de la Foncière Logement dont les programmes ont souvent été retardés voire annulés. L'impact positif de la TVA à 5,5% -et des autres aides à l'accession - est indéniable car il a permis aux promoteurs de re-capter une population de primo-accédants qui avait été désolvabilisée par la forte augmentation de l'immobilier des années 80 et 90.

Le deuxième point positif est que la diversification dans ses différentes formes permet d'accueillir des populations qui, sans être des classes moyennes, sont des ménages solvables correspondant à la frange la plus solvable présente sur les quartiers, celle qui nourrit le mouvement de mobilités hors du quartier qui constitue l'une des facettes du processus de spécialisation (départ des ménages solvables, arrivée de ménages pauvres).

Enfin, les actions de démolition reconstruction permettent dans une majorité de sites d'enclencher un processus de déségrégation (rapprochement de l'occupation du parc social des ZUS de celui du reste du parc social) : la démolition se traduit par une certaine déconcentration des ménages les plus pauvres et le parc neuf est plus diversement occupé que le parc ancien de la ZUS. Il faut aussi signaler que les relogements ont générés des micro-mobilités, beaucoup dans le quartier, éventuellement dans la commune, rarement au-delà et que de ce fait, le risque initialement pointé de « déplacer » les ménages pauvres dans des secteurs moins valorisés n'est pas survenu.

Mais ce bilan doit être fortement nuancé pour au moins deux raisons.

D'abord, le PNRU n'a pas eu l'effet de modifier en profondeur la répartition de l'offre à bas loyer. A l'échelle de l'agglomération, le PNRU ne peut résoudre à lui seul la forte concentration de l'offre à bas loyers sur certains quartiers. Seules les politiques de l'habitat peuvent apporter une réponse à cette structure de l'offre à travers les PLH et la production de logements à bas loyers dans une logique de rééquilibrage territorial. A l'échelle des quartiers, la programmation de la reconstitution a le plus souvent favorisé le développement de l'offre à loyers minorés (PLAI – équivalent LLTS - et PLUS-CD –équivalent LLS dont les loyers sont minorés de 10%) sur site afin de mieux répondre aux besoins de relogement.

Ensuite, La diversification n'a pas été mise en œuvre partout. Cette absence de diversification peut d'abord procéder d'un choix de la collectivité avec notamment des projets qui se sont surtout axés sur des actions de renouvellement du parc social sur place voire des opérations à faible proportion de logements démolis et ayant favorisés la réhabilitation. Elle résulte aussi

² Bourdon Daniel, Fayman Sonia, Lelévrier Christine, Noyé Christophe, **La rénovation urbaine pour qui ? Contributions à l'analyse des mobilités résidentielles**, Documentation française, CES de l'ANRU, 2013.

Lainé-Daniel Fanny, Noyé Christophe, Rathier Francis, **Politiques de peuplement et rénovation urbaine**, Documentation française, CES de l'ANRU, 2014.

du défaut d'un marché porteur avec des sites où la diversification ne peut se réaliser faute d'un marché de la promotion sur l'agglomération. Dans certains secteurs, le marché s'est trouvé fortement engorgé par la production liée à la défiscalisation (De Robien et autres), à partir de 2008, le retournement de conjoncture a augmenté les écarts entre les différents marchés du logement entre marchés détendus (arrêt de la production, baisse sensible des prix, vacance,...) et marchés tendus qui ont mieux résistés.

Enfin, le relogement n'a que très partiellement été un outil de « déconcentration » des ménages pauvres car la réponse aux souhaits des ménages et la gestion « individualisée » des relogements ont prévalu. Le parc neuf construit sur site a permis une certaine diversité mais fortement minorée en raison de sa forte mobilisation pour le relogement des ménages issus des opérations de démolition. On a pu aussi constater des effets de re-concentration des ménages sur des segments peu valorisés du patrimoine dans ou hors des quartiers. Si l'on constate en général une évolution positive dans la dynamique de l'occupation du parc social, ces mouvements sont loin d'être d'une ampleur suffisante pour rapprocher sensiblement les deux profils de l'occupation du parc social en ZUS et hors ZUS.

On peut évaluer que c'est tout au plus sur 1/5^{ème} des sites que le PNRU aura durablement modifié l'offre, par redéploiement du parc social et diversification, et donc avec des effets sensibles en termes de peuplement. Dans une très grande majorité de sites, c'est le parc ancien qui, à l'issue de l'opération, prédomine largement dans l'offre de logements. Les dynamiques de peuplement reposent donc principalement sur les attributions dans le parc social. De plus, les opérations de relogement ont révélées aux acteurs la puissance des effets structurels jouant dans les processus de spécialisation : souhait des ménages, niveaux des loyers, défaut de mobilité, ...

L'évaluation nationale au regard des PRU Réunionnais

La table-ronde et les ateliers menés, dans le cadre de cette journée d'échanges initiée par l'AGORAH, ont permis de contextualiser les analyses nationales et de souligner les spécificités Réunionnaises.

En préalable, il faut tenir compte d'un contexte social particulier. Les ressources des ménages sont globalement faibles au regard des moyennes nationales. Malgré cela, les écarts entre commune et entre les différents quartiers peuvent être assez importants. Les objectifs d'une politique qui s'appuie sur la diversité des produits pour viser une diversité de population trouve donc ici ses limites car plus de la moitié des ménages sont en fait éligibles au LLTS (parc très social). Il en résulte qu'on ne peut attendre que de faibles évolutions du peuplement. Par ailleurs, la société Réunionnaise est anciennement multiculturelle, et les différentes strates de population ont pu s'organiser en regroupements résidentiels volontaires qui, sans exclure tout à fait la question de la mixité sociale, la pose en des termes un peu différents.

Le contexte réunionnais de mise en œuvre des projets comprend quelques spécificités.

La première spécificité tient sans doute à la fois à la dégradation importante du parc social et à la permanence des processus d'habitat spontané et des besoins de résorption de l'habitat

insalubre qui en résultent. La dégradation du parc social renvoie d'abord à la qualité constructive initiale sans doute plus médiocre encore que celle de la métropole. Elle a trait aussi au défaut de gestion de ce patrimoine dont l'état actuel résulte aussi d'un déficit d'entretien. Dans un contexte de très forte croissance démographique, les bailleurs ont été surtout mobilisés par l'effort de construction pour répondre à une demande sans cesse croissante. Cet objectif a prévalu sur les autres et les ressources tant financières qu'humaines des bailleurs ont été prioritairement orientées sur cet effort de construction. Ce dernier devra être poursuivi car la croissance démographique reste soutenue mais la volonté locale est aussi de réinvestir dans le domaine de la réhabilitation, de la gestion. Dans ce cadre, la problématique « amiante » posera une question essentielle.

L'habitat spontané, même s'il a sensiblement régressé, continue de faire l'objet de nombreuses opérations de résorption de l'habitat insalubre y compris dans le périmètre de quartiers. Ces procédures restent relativement étanches aux logiques du projet urbain et en particulier à la thématique de la mixité sociale. En effet, l'objectif central de résorption prévaut sur tous les autres objectifs, il en résulte donc que les ménages sont relogés le plus souvent en bloc dans des immeubles construits à cet effet. Sur plusieurs quartiers, le parc privé issu d'opérations de ventes de logements sociaux ou de programmes d'accession sociale à la propriété, ils constituent souvent des quartiers très appropriés mais dans lesquels les besoins en réhabilitation sont importants.

La deuxième tient à l'importance du parc individuel, aujourd'hui privé mais initialement social. Les quartiers réunionnais comprennent, en effet, déjà à l'origine une diversité des formes et des statuts. D'abord, le taux de logements sociaux est au maximum de 75% mais, surtout, pour le total des quartiers, il n'est que de 54%, soit la moitié de l'offre de logements. La rénovation urbaine est sans doute moins question de parc social et de diversification que ce qui peut être constaté en métropole. La diversification est en effet le plus souvent déjà présente – en termes de statuts – avec les vagues antérieures de ventes de logements sociaux et de réalisation de programmes d'accession à la propriété. Parc social public et parc social de fait cohabitent donc et partagent des besoins communs de requalification voire de renouvellement.

La troisième enfin tient au format des programmes engagés. On constate, comme en métropole, une diversité des projets engagés, toutefois, seul sur le quartier du Port les démolitions engagées sont importantes. Pour autant, il ne s'agit pas de simples opérations de renouvellement du parc social car sur une majorité de sites, malgré des démolitions en proportion modeste, le nombre de logements augmente sensiblement à l'issue des opérations. La densification est donc un « outil » beaucoup plus fréquemment mis en œuvre que ce que l'on a pu constater en métropole ou déconcentration du parc social a pu se confondre avec dédensification..

Il résulte de ces constats des écarts assez notables par rapport à ce qui est constaté en métropole. D'abord des programmes de démolitions modestes mais qui sont compensés par une densification des quartiers. Ensuite, des démolitions qui concernent aussi le parc privé (anciens programmes d'accession sociale, ou parc social devenu privé). Enfin, que la

production de logements neufs sociaux propose une offre très qualitative par rapport au parc social existant et constitue de ce fait une forme de diversification.

Des points de rencontres avec les expériences métropolitaines

Au-delà des éléments évoqués ci-dessus et qui distinguent les PRU réunionnais de ceux de la métropole, les débats ont pu souligner de nombreuses convergences sur certains points. On peut notamment retenir quelques constantes importantes.

Concernant le relogement, c'est à la fois la nécessité de proposer une offre adaptée au souhait des ménages qui sont souvent attachés à leur quartier. Mais, l'expérience du Port avec une très grande majorité de ménages qui ne souhaitent pas revenir sur leur quartier après leur relogement provisoire démontre que les souhaits peuvent évoluer et que l'attachement au quartier reste relatif notamment à la qualité du logement occupé.

Concernant la diversification, c'est un objectif partagé des PRU, mais à La Réunion comme en métropole, il reste fortement dépendant du marché (réduit à La Réunion compte-tenu de la faiblesse des ressources moyennes des ménages), de l'attractivité du quartier (ou de la commune) et de son image. Si les opérations PRU contribuent à améliorer la qualité urbaine de ces quartiers, leur image reste assez dégradée et des actions spécifiques sont nécessaires pour envisager d'attirer des opérateurs privés. La question du marketing territorial a de ce fait à plusieurs reprises été évoquée.

Concernant la mixité sociale, l'objectif initial et « unique » de mixité sociale a été recomposé dans le temps de la mise en œuvre des PRU. Ici aussi, a émergé l'idée de la nécessité d'un travail sur les trajectoires résidentielles. Si elle s'est d'abord imposée à l'occasion du travail mené à l'occasion du relogement et du « parcours résidentiel positif » recherché pour les ménages relogés, elle a débouché plus largement sur la question des « trajectoires résidentielles » au sens plus large et la nécessité d'accompagner les ménages tout au long de leur parcours résidentiel. De ce point de vue, le relogement a aussi révélé les écarts de loyers entre le parc ancien et le parc neuf et les effets ségrégatifs que cette situation peut potentiellement provoquer.

Ces questions qui sont celles aussi qui se posent en métropole ouvrent deux perspectives.

La première est un enjeu de connaissance car les trajectoires résidentielles, l'occupation du parc social et les différences entre segments et quartiers sont le préalable nécessaire à toute réflexion et mise en place d'actions sur les thèmes des trajectoires résidentielles et des équilibres sociaux internes au parc social. De ce point de vue, les acteurs locaux, tant les collectivités que les bailleurs, sont encore mal outillés concernant cette connaissance de l'occupation du parc social.

Le second est plus stratégique car il s'agit des articulations à trouver entre les actions menées à l'échelle des quartiers et la politique locale de l'habitat. L'expérience des premiers PRU a, en effet montrée, que l'intervention à l'échelle d'un quartier et les effets dont on peut en attendre restent fortement conditionnés aux dynamiques globales de l'habitat et donc aux politiques qui sont développées en la matière. Les objectifs de rééquilibrage de l'offre à l'échelle d'un quartier ne peuvent pas ignorer les effets plus vastes des spécialisations

territoriales à l'échelle des communes, de la diversité du niveau d'attractivité des secteurs d'habitat, ou encore des enjeux de gestion et de réhabilitation du parc existant.

Postface – Bruno CARRER

Revenir à La Réunion après plus de vingt années d'éloignement renvoi à cette sensation bizarre que procure la rencontre avec un adulte que l'on a connu enfant, que l'on reconnaît à l'évidence des traits et des expressions tout en questionnant l'identité réelle. Cet exercice offre aussi un regard extérieur, le privilège du recul et de la distance ; il autorise de questionner le sens de l'évolution, ses interrogations, ses perspectives. « *C'est allé vite* », en effet, et l'entrée dans la modernité a modifié le visage de La Réunion, son expression et sans doute aussi son caractère. La question de l'urbain mérite aussi d'être posée dans ces termes : qu'en sera-t-il dans 25 ans ?

Osons un bref parcours ...

Ici, la question de l'habitat insalubre et indigne est devenue quasiment maîtrisée après des années de RHI. Parachever cette politique publique passera par une relance des dynamiques locales à travers les Plan Communaux et Intercommunaux de Lutte contre l'Habitat Insalubre et la prévention d'implantations nouvelles. Même si l'habitat insalubre à traiter est passé sous la barre des 3% du parc de logements réunionnais, les enjeux que sont les regroupements communautaires, la lutte contre les marchands de sommeil ou encore l'adaptation réelle des relogements, sont des perspectives de politique de l'habitat qui doivent demeurer d'actualité et mobiliser de nouvelles énergies.

Là, la rénovation urbaine version « ANRU » s'est invitée dans le paysage des politiques locales de l'habitat comme un nouveau laboratoire des approches urbaines, consacré à cinq sites. Celui de « Ravine Blanche » à Saint-Pierre constitue une expression marquante de l'ambition urbaine et de l'importance opérationnelle: sortir une cité de la dévitalisation et de la stigmatisation et « faire ville », en misant sur la diversification de l'habitat, la régénération des équipements, la création d'espaces publics, la dynamique économique,... Si la métamorphose du cadre physique semble un pari bien engagé, l'essai demeure à transformer sur son appropriation sociale et la capacité de l'aménagement à générer du développement, mieux, l'épanouissement des habitants. Le défi est relevé et se poursuivra dans les années à venir. Corriger les dérives et les impairs ici et là, adapter les moyens de l'action, maintenir, diffuser et renforcer les acquis, les plus-values. Le « labo » de la rénovation urbaine peut, par la double exigence de qualité et de transversalité, influencer la logique de projet, mais aussi les gouvernances et les pilotages d'autres projets urbains « hors ANRU », pour d'autres échelles ou d'autres typologies urbaines. Avec cependant ce bémol exprimé par les diverses évaluations, locales et nationales, de la « RU », à savoir la question de la capacité collective à faire avec et pour les habitants, à remettre la question sociale, éducative et citoyenne au cœur de l'action publique. Les contraintes de calendriers et les impératifs d'opérationnalité renvoient régulièrement cette question en appendice secondaire et en conséquence espérée. On mise sur la capacité d'adaptation des ménages, à leur satisfaction « par rapport à avant » et

sur la relance de l'activité, ce sera désormais aux futurs contrats de ville d'interroger et de définir la place des habitants au cœur du dispositif. On ne sait que trop combien la dimension participative devrait déterminer, telle une boussole, l'orientation de la politique de la ville... On ne sait que trop aussi, combien la participation, trop souvent réduite à de l'information ou de la communication, parfois tournée en simulacre, a souvent et partout fait illusion, ou plutôt, fait désillusion. Or, professionnels, éducateurs, acteurs associatifs, tous s'accordent sur ce point déterminant : la dimension humaine, sociale, de proximité doit retrouver son rang. Ce n'est pas le moindre des défis auxquels s'attaquent la réforme de la politique de la ville et les futurs Contrats de Ville. Quand bien même la géographie en sera resserrée, les invariants du projet social et urbain devront guider le futur des actions publiques, avec des taquets glissant du « tout-physique », du triptyque « Aménagement – Equipement – Logement » au « Mieux Faisant Social », intégrant l'éducation (majeure), l'insertion (essentielle), l'économie solidaire et la tranquillité collective, sans oublier deux enjeux marqués à La Réunion, l'intégration des migrants et l'exclusion massive des jeunes.

L'ingénierie sociale doit mieux encore devenir l'ingénierie du lien social. Le terme anglais du « care », au cœur de politiques sociales réinventées, peut couvrir aujourd'hui le terme de « considération ». Sortir de l'assistance sociale convenue et réinventer une relation où l'attention complice et exigeante puisse guider la relation au citoyen mais ce n'est pas le plus facile des exercices professionnels.

Considérant que ce principe fait slogan, selon lequel « le bonheur ne vaut que s'il est partagé par tous », on doute que l'avenir souhaitable de La Réunion soit celui d'une dialectique des extrêmes entre celles et ceux qui ont les moyens de choisir et celles et ceux qui ne peuvent que subir...

Enfin, j'achèverai ce parcours intense en saluant l'initiative et le rôle de l'Agence d'Urbanisme de La Réunion. Redécouvrons avec elle collectivement cet autre horizon professionnel, passionnant, résumé par le « croisement des regards », de l'espace et du temps critique, de la remise en question des compartiments et des isolats, de la mise en perspective et de l'interrogation du sens... L'initiative prise avec audace, pertinence et brio par l'AGORAH à travers ces « regards croisés » répond à un besoin souvent ressenti par les décideurs, élus, professionnels, acteurs associatifs, étudiants : celui de s'autoriser une pause, instructive et constructive.

Au carrefour des échelles, de temps et d'espaces au creuset des métiers, au rendez-vous des enjeux, l'AGORAH redonne considération à l'urbanisme et à l'aménagement en interrogeant ses composantes d'observation et d'analyse, d'évaluation et de prospective.

Cela s'appelle par ailleurs l'intelligence territoriale et, manifestement, ouverte sur la géopolitique de l'Océan Indien, en ces temps incertains de replis et de reculs, l'AGORAH en incarne la légitime et impérieuse nécessité ...

Bruno Carrer
Saint-Denis de la Réunion / Fort-de-France
Mai 2014

Retranscription table ronde

David LORION :

J'interviens ici plutôt en tant qu'adjoint de la ville de Saint-Pierre. Je suis élu depuis 2001 et ai voulu animer une équipe autour du projet de rénovation urbaine. Ce projet a été pensé depuis 2004 mais la convention même a été signée en 2007 pour la période 2007-2013, on est aujourd'hui en fin de convention de l'ANRU. On a sur le quartier également quelques productions et quelques changements, sachant que tout n'est pas terminé, puisque la fin réelle de la convention, et les dernières factures, si l'on peut dire, seront produits avant le 31 décembre 2015.

Bruno CARRER :

Les hasards du destin m'ont amené à La Réunion il y a plus de deux décennies pour faire mon stage professionnel du troisième cycle de Sciences Po Urba. Ayant grandi avec une famille réunionnaise dans une région qui m'est chère, la Bretagne (c'est mon premier pays), je pensais que le deuxième allait être La Réunion. J'ai effectué un rite initiatique au Chaudron après les émeutes de 1991 ; j'ai travaillé dans le cadre du premier Contrat de Ville, sur une opération « habitat et vie sociale », avec un chef de projet remarquable, que je souhaite absolument rencontrer lors de mon séjour, qui s'appelle Alex MAILLOT. Je devais revenir sur La Réunion pour faire mon service de l'aide technique et les hasards du destin m'ont affecté un peu plus loin dans un autre océan. Ce n'est pas pour autant une punition puisque c'était la Martinique, au bureau du logement du Conseil Général où je devais effectuer 16 mois... et ça fait désormais 23 ans que j'effectue ces 16 mois ! Et pour cause, j'ai rencontré au sein de ce Conseil Général un jeune élu promis à un bel avenir (et ça s'est confirmé), il s'appelle Serge LETCHIMY. Je suis devenu son collaborateur, j'ai travaillé pendant 8 ans sur la politique de la ville et de l'habitat à la Martinique avec une collectivité très engagée sur ce thème, avec cette locomotive politique et technique forte qu'est Serge LETCHIMY. Il l'est toujours, et en 2001, quand est arrivé le moment de la succession d'Aimé CESAIRE (autre homme remarquable), après 56 ans de pouvoir municipal sur Fort-de-France, j'ai accompagné Serge LETCHIMY dans son équipe de campagne, puis, après son élection, au sein de son cabinet pour m'occuper d'un certain nombre de choses dont la politique de la ville et la coopération régionale. On en parle beaucoup ici à La Réunion, pour nous c'était sur l'ensemble caribéen et avec le Brésil, notamment avec la ville de Belém, très investie en matière de démocratie participative et de projets urbains alternatifs; Belém étant l'équivalent, pour le bassin Amazonien, de Porto Alegre dont on a beaucoup parlé dans les années 1990 et 2000.

Puis en 2001 le Grand Projet de Ville de Fort-de-France, conçu par Serge LETCHIMY et contracté par Monsieur CESAIRE, avait besoin d'un outil de mise en œuvre. On a donc monté un outil un peu hybride qui était à la mode à l'époque : le GIP (Groupement d'Intérêt

Public). C'est un établissement public administratif qui mutualise les moyens, en l'occurrence ceux de la Ville (puisque le Maire en était le Président), de l'Etat, de la Région, du Département, de la Communauté d'Agglomération et, à l'époque, de la Chambre de Commerce et d'Industrie et de la Caisse des Dépôts et Consignations. A travers ce GIP, puis le GIP 2 à partir de 2012, mon métier a évolué, passant d'urbaniste à un poste de manager de structure et de projets. De la complexité des projets, c'est ce dont je vais vous témoigner aujourd'hui à travers l'expérience de Fort-de-France, en essayant de voir avec vous qu'elles peuvent être les invariants du projet urbain et les passerelles avec vos problématiques à la fois sur celles territoriales et de management de procédures, autour du thème de la rénovation urbaine, ou plus précisément, des rénovations urbaines.

Christophe HUSS :

Je suis Christophe HUSS de la DEAL responsable du service habitat et logement social. La plupart d'entre vous l'on peut être identifié, c'est le service qui, s'agissant du programme de rénovation urbaine, assure le suivi de la déclinaison locale du programme national de rénovation urbaine pour le compte du Préfet, qui est le délégué territorial de l'ANRU. A côté de ces politiques de rénovation urbaine évidemment on intervient sur l'ensemble des politiques de l'habitat, de la résorption de l'habitat insalubre, la définition de l'aménagement, la construction et la réhabilitation du parc locatif social et également sur l'habitat privé, l'amélioration et l'accession sociale de la propriété. C'est un peu l'ensemble des champs des politiques de l'habitat porté par l'Etat.

Bernard FONTAINE :

Je suis pour ma part le jeune titulaire d'un bail à la tête de la SIDR qui est une dame respectable de 65 ans et j'ai occupé mes fonctions en janvier et je la découvre avec curiosité. Il s'agit toujours de satisfaire des problématiques de construction et de rénovation urbaine, donc j'avais besoin de participer à votre réunion de ce matin.

Stéphanie MEUNIER :

Je suis coordonnatrice au sein de la SIDR.

Delphine DE DEA :

Les présentations vont vous être faites par chacun des intervenants sur les thématiques en lien avec la conférence de ce matin. Quelques questions viendront ensuite entre la salle et les intervenants. En premier lieu, Monsieur David LORION va exposer l'expérience du projet de rénovation urbaine de Ravine Blanche dans la commune de Saint-Pierre, ensuite Monsieur Christophe HUSS nous présentera un éclairage local en matière de développement sur les projets de rénovation urbaine à La Réunion. Monsieur Bruno CARRER abordera le projet de ville et des rénovations urbaines, les trajectoires de Fort-de-France, et son expérience en Martinique. Ensuite, pour terminer, Monsieur Bernard FONTAINE abordera les questions de rénovation urbaine, rénovation sociale et les difficultés rencontrées par le bailleur social dans les opérations de rénovation urbaine.

David LORION :

Je voudrais juste peut-être rappeler que la petite présentation qui va être faite ici a pour but d'attirer l'attention sur quelques éléments de la rénovation urbaine sur le quartier de la Ravine Blanche. Le thème est la stratégie de peuplement et la mobilité résidentielle, c'est vraiment le thème aujourd'hui, on le verra, et c'est ce qui, peut-être, manquait le plus à certains projets ANRU et c'est justement pour ça que c'est intéressant aujourd'hui d'y réfléchir.

Je voudrais remercier, pour cette présentation, le secrétaire général du Comité d'Evaluation de Suivi que l'on a reçu l'année dernière dans le quartier de Ravine Blanche à Saint-Pierre, vous connaissez bien déjà les problématiques du quartier Monsieur HUSS, et Madame SMITH qui était là et qui connaît bien aussi ce quartier. Elle était en quelque sorte le catalyseur, au départ, en 2004, de ce projet, donc je voulais la saluer puisqu'elle a apporté l'idée de départ de ce quartier.

Voilà à quoi ressemblait en 1950 le quartier de Ravine Blanche, c'est-à-dire il y a environ 64 ans, c'était un vaste espace agricole où il n'y avait pas grand-chose. On a un cimetière, quelques habitations sur le front de mer, une décharge publique au Nord de la ville et la Ravine Blanche. Le quartier de la Ravine Blanche c'est le quartier qui se trouve à côté de la Ravine actuelle et puis tout le reste avec quelques petites habitations.

Il y a 65 ans de cela il n'y avait rien, ce quartier était entièrement agricole et ne connaissait aucune évolution. On remarque quelques déblais surtout dans ce secteur, ce sont les déblais de l'ancien port de la ville du Port. Lorsqu'on a fouillé le port on a mis les déblais dans ce secteur, on verra que c'est assez intéressant la manière dont on retrouve cette topographie et puis ce sol qui est très mauvais et sur lequel on ne va pas construire.

En 1964, ça change peu, c'est-à-dire 15 ans après, pas beaucoup d'évolutions sur cette carte, on retrouve le cimetière, la prison, quelques petites habitations supplémentaires par-ci par-là, mais on voit bien que c'est un grand espace sur lequel il n'y a aucun changement.

Puis en 1978, vous voyez qu'entre 1964 et 1978 tout change. En réalité, tout ne change pas tellement, l'habitation individuelle s'est étoffée bien-sûr autour du quartier ancien de la Ravine Blanche et notamment dans ce quartier qu'on a appelé le petit Paris. Tout change sur cet espace qui n'était pas aplati, sur ce grand carré ici qui va jusqu'à la route nationale. On retrouve la prison, puis regardez autour de la prison vous avez la gendarmerie qui s'est installée et qui peut faire illusion avec les bâtiments sociaux. On retrouve en fait tout un ensemble de bâtiments, construit sur un parcellaire qui n'est pas découpé et puis encore de la réserve foncière qui est là. De 1964 à 1978 on fige un ensemble de grands ensembles, on construit. Bernard FONTAINE l'a rappelé tout à l'heure, la SIDR est une grande dame de 65 ans, et bien c'est cette grande dame qui a construit évidemment, 15 ans après sa naissance, l'essentiel des logements qui se trouvent sur ce site dans le cœur vide d'un quartier qui, au fur et à mesure, se densifie.

On retrouve l'une des premières cartes du POS de 1984. Sur cet ensemble rouge, qui est bien visible, on retrouve un ensemble de logements collectifs sur un parcellaire qui n'est absolument pas découpé. On retrouve cet ensemble un peu brun jaune sur lequel il est interdit

de construire, et sur lequel il y a des remblais et puis du logement individuel avec les autres couleurs.

La situation en 2010, vous voyez, qu'en fin de compte, à part la couleur de la photographie, il y a peu de chose qui ont bougées entre 1978 et 2010. En effet, on retrouve la prison, l'ensemble de logements, le parc qui avait été construit dans ce secteur. On a en fait deux ajouts : ces logements qui sont ici et qui structurent une place autour de l'église de la Ravine Blanche et puis quelques logements supplémentaires qui sont ici. En fait, ce qui a changé jusqu'en 2010 à peu près, c'est essentiellement dans ce secteur, qui est celui de l'habitat informel et sur lequel on a une RHI qui se développe dans les années 1970. Cette RHI aboutit à la création de quelques immeubles barres avec le concessionnaire de l'époque qui est la SEMADER et qui restructure l'ensemble des habitations de la rue du 20 décembre par exemple. Avec quelques immeubles barres, la mairie annexe qui est ici, des barres...dans ce secteur, il y en a ici et là, et qui sont assez indépendants en réalité de tous les immeubles barres qui se sont structurés dans cet espace vide des années 70-78.

Voilà le parcellaire tel qu'on le trouve en 2007, un parcellaire assez gigantesque, de vastes parcelles, on peut voir les propriétaires, la commune est propriétaire, les parcelles qui sont en jaunes ce sont en fait des écoles, l'Etat est propriétaire de la prison et de la gendarmerie qui se trouve sur le front de mer. La SIDR est un grand propriétaire terrien ayant acheté les logements dans les années 1960 avec des propriétaires agricoles, notamment pour ceux qui ont suivi l'actualité locale : 30 ans de contentieux judiciaire notamment sur des terrains de la Ravine Blanche et aujourd'hui on est à peu près toujours dans cette situation, on verra pourquoi ça a évolué. La SHLMR a racheté le parcellaire central qui n'avait pas été vendu à cette époque-là. La SEMADER : on retrouve ces petits immeubles et puis un ensemble de copropriétés, ce sont les premières copropriétés qui ont commencé à être vendues par le bailleur social pour les locataires qui commençaient à les occuper. On verra que ce problème, qu'on va retrouver tout à l'heure, est une difficulté aujourd'hui avec des copropriétés dégradées, on a une grande difficulté à les gérer. Puis un ensemble de propriétaires privés qui sont de couleurs ressemblantes finement découpées dans la partie la plus occidentale du quartier de Ravine Blanche, ici.

Je passe à la situation en 2013. Qu'est ce qui a changé fondamentalement entre 2007 et 2013 ? C'est l'un des points forts de ce réaménagement du quartier de l'ANRU : c'est le redécoupage de la propriété foncière en îlots qui sont plus humains et plus ajustés à l'échelle de la ville. On a redécoupé l'ensemble de ces propriétés, tout le quartier a été redécoupé. On n'a pas privé l'ensemble des bailleurs sociaux ou des propriétaires privés de leurs propriétés, on a simplement redécoupé ces propriétés pour en faire des îlots, la taille de l'îlot était à l'échelle de ce que l'on voulait traiter. On a isolé un cœur du quartier, cette partie, qui se trouve ici en blanc, pour deux raisons. La première raison c'était qu'on était dans un talweg évident et donc dans une situation où il y avait un écoulement pluvial très visible. Un canal a même été aménagé en aval, le canal Saint Lamare ici. La deuxième raison c'est qu'il y avait aussi à l'évidence beaucoup de remblais et on ne pouvait pas construire sur ce type d'espace. On a donc décidé, avec le premier urbaniste qui a traité le dossier, de réserver toute cette partie

centrale et d'en faire le cœur de ville, le cœur du quartier avec un parc urbain, qui est aujourd'hui construit dans le quartier de la Ravine Blanche. Ce parc urbain devait initialement être bordé par une route, c'était le débat initial, une grande route qui traversait le quartier. Puis chemin faisant, avec l'action de l'ensemble des résidents, les gens de Ravine Blanche nous ont dit : si vous faites un parc et que vous mettez une route à côté vous allez mettre nos enfants en danger. Madame Sybille LAVEILLE était là lorsque cette réunion s'est produite avec le bureau d'études et on a décidé de changer cette route et d'en faire un espace piéton tel qu'il l'est aujourd'hui. Ce travail a nécessité des avenants, des modifications de l'ANRU, mais aujourd'hui si on n'avait pas modifié le cadre de cette convention, le parc aurait été beaucoup moins fréquenté et il aurait été beaucoup plus dangereux. Cela nous a permis de mettre en place un certain nombre de circulations. Alors toutes les couleurs que vous voyez ce ne sont pas des circulations de route, ce sont des circulations piétonnes, notamment en mauve, en rouge les circulations piétonnes et circulation de vélo et en jaune toutes les circulations piétonnes qui ont été renforcées. L'idée c'était un quartier sur lequel on circulait déjà à pieds. Toute la difficulté était de régler cette circulation piétonne, cette circulation vélo. Vous parliez tout à l'heure de la reconquête des franges, là c'était la reconquête de l'intérieur du quartier. Comment on allait passer du Nord au Sud, de l'Est à l'Ouest ? Comment on allait passer du centre-ville à ce quartier ? Comment on allait reticoter, en dentelle en quelque sorte, chacune des arrivées, chacune des traversées de ce quartier pour que chacun des îlots ait la même capacité d'accès, la même capacité d'être visible de l'extérieur ? Comment on allait redonner une échelle de l'îlot qui permettrait d'en faire le tour sans passer dans la propriété privée ? Ça a été aussi un vaste débat, on va y revenir juste après sans être trop long. La difficulté dans ce genre d'opération c'est, à un moment donné, de bien délimiter ce qui est de la parcelle privée (que ce soit les parcelles privées d'un acteur privé ou d'un bailleur social) ou de l'espace public (c'est-à-dire l'espace de tous et sur lequel nous avons une obligation d'entretenir et de proposer de la qualité quel que soit le quartier dans lequel on est).

Qu'est-ce que c'est le projet de Ravine Blanche ? Quelques chiffres, puisqu'il faut bien en donner, c'est en 2007 le début des procédures avec une convention jusqu'en 2013, fin de chantier en 2015. C'est un quartier qui est à l'Ouest de Saint-Pierre, c'est 60 hectares, c'est un grand rectangle, 800 logements neufs, 394 nouveaux logements locatifs sociaux, 463 nouveaux logements libres, 626 logements sociaux réhabilités. C'est la réorganisation de trois ponts sommaires, l'intervention sur la résidentialisation de la quasi-totalité du parc soit 1 339 logements, l'intervention de Monsieur FONTAINE tout à l'heure va nous expliquer en quoi c'est essentiel, la création de deux écoles, les nouveaux services, les commerces, les implantations de moyenne surface ou de grande surface. On était à 36 logements par hectare au début de l'opération, on est à 50 logements par hectare à la fin de l'opération, on n'a pas sur-densifié puisque vous avez vu que cette norme de 50 logements par hectare c'est justement celle sur laquelle on a un objectif en quête du SAR. Il y a aussi des ouvrages de la commune de Saint-Pierre, ça c'est extrêmement important, on a aussi créé, au sein du quartier, une cellule ANRU, avec des gens qui travaillent dans le quartier. Toutes les réunions se sont passées dans le local au sein même du quartier, ce n'est pas un service de la Mairie qui a travaillé, c'est un chef de projet, c'est un service particulier rattaché directement au DGS et

à des élus, avec l'obligation pour tous les bureaux d'études mais aussi pour les bailleurs de ne faire des réunions qu'à l'endroit où se tenait, évidemment, le lieu de la rénovation urbaine.

Au début de l'opération on a retenu l'OPC qui était Monsieur TOUSIER, c'était l'ancien directeur de l'ANRU, il a monté son propre cabinet d'études et est devenu le bureau d'études sur notre projet ANRU pour suivre l'opération. Puis il y avait des bureaux d'études sur la communication, le développement économique, les bailleurs, la SEMADER, la SIDR, la SHLMR et une autre société d'économie mixte, la SEDRE, qui intervenait et qui n'était pas partie pris des anciens bailleurs existants sur le site et ça c'était une forme d'arbitrage tout à fait nécessaire et intéressante pour les échanges entre l'ensemble de ces grands bailleurs.

Qu'est-ce qu'il faut retenir ? Qu'est-ce qu'on a pu faire ? Après je vais vous dire ce qu'on n'a pas pu faire. Ce qu'on a pu faire c'est mettre en place une densité en rapport avec une approche environnementale de l'urbanisme avec des logements neufs mais deux idées : la densité ne doit jamais faire souffrir l'identité des lieux, il y a des lieux de mémoire, il y a des lieux de rencontre, il y a la topographie. Jamais on ne doit accepter que sur un lieu de mémoire, sur un lieu de passage, sur un lieu symbolique, quel que soit le symbole, on a des cailloux, des arbres parfois un talweg, ne jamais accepter que cette densité se fasse au détriment des lieux de mémoire. On a quelquefois refusé des permis à la SHLMR notamment parce qu'il y avait des joueurs de dominos qui s'installaient sur les places et on a modifié la convention ANRU pour éviter que ce lieu de mémoire des joueurs de domino ne soit effacé à un moment donné par la construction de nouveaux bâtiments. Une attention particulière doit être portée à la qualité architecturale et paysagère, toutes les opérations ont fait l'objet d'une grille, de critères d'indication et donc on a pris un bureau d'études, le bureau d'études BLEU.

Chaque permis a fait l'objet d'une étude, a été classé vert, orange, jaune avant même qu'il y ait eu une instruction et tant qu'on n'avait pas les bonnes conditions thermiques, de bonnes conditions paysagères, le dossier n'était pas enregistré en terme d'instruction. Les bailleurs ont beaucoup soufferts de ça puisque ça a généré beaucoup d'aller-retour et de discussions avant que le permis ne sorte. Mais c'est essentiel pour qu'on arrive à un projet sur lequel on soit tous d'accord in fine en terme paysager.

Deuxième idée : une rénovation importante des immeubles anciens, et là aussi on s'est battus, interdire de construire des nouveaux logements tant que l'on n'a pas commencé les réhabilitations des logements anciens ça c'était une bataille difficile. Il faut comprendre que, pour un certain nombre de sociétés, et je ne stigmatise pas tous les bailleurs sociaux, on travaille depuis très longtemps ensemble, la facilité c'est de déposer un permis et de construire des logements. Pour l'Etat aussi la facilité c'est de voir un nombre de logements construits et puis d'avancer alors que pour la collectivité et les habitants ce qui compte c'est la réhabilitation de leurs propres logements. On a donc demandé à ce qu'il y ait une réhabilitation lourde, alors c'est évident que c'est problématique à cause de l'amiante, de la rénovation de sursis car il faut reloger les gens, à cause du coût du loyer qui augmente. Mais, in fine, tous ces aspects-là ne sont pas grand-chose par rapport à la valeur de l'existant, la valeur du patrimoine urbain et du patrimoine social qu'on trouve dans ce quartier. Quelle joie,

quelque fois, lorsqu'on a rendu visite ensemble, avec les prédécesseurs, mais aussi les autres directeurs, à des gens dont le logement avait été refait complètement, la salle de bain, l'électricité, l'aluminium et surtout les espaces de balcon, de véranda qu'on y a rajouté quelquefois. Comme vous le voyez, ça c'est en construction aujourd'hui, les gens pouvaient sortir de chez eux, sortir de leurs caisses à savon en ayant une véranda, une vue, regarder leur quartier directement de leur balcon. Cela c'est difficile à demander, à faire, parce que ça coûte cher mais c'est très payant évidemment une fois que la réhabilitation est avancée. La contrepartie de l'ensemble de ces constructions nouvelles c'est aussi l'équipement de l'espace public, la création d'un parc urbain, d'une école primaire, d'équipements socio-culturels mais surtout la création de beaux équipements, la création de choses qui ne se voient pas ailleurs dans la ville. Lorsqu'on travaillait, par exemple, avec le diocèse pour rénover l'église de la Ravine Blanche, une photo qui est très récente, on a travaillé pour que ça soit un monument qui soit illuminé, qu'on ne retrouve pas ailleurs, c'est le seul bâtiment illuminé dans la ville de Saint-Pierre, le soir, ayant cette qualité-là, et ça se trouve au cœur du quartier. La deuxième chose c'est qu'on a travaillé aussi avec des promoteurs privés pour mettre en place des logements privés avec la volonté de faire des logements de qualité et en accès libre. Cette opération est une réussite, elle est en limite du quartier. Par cette opération on a vite vu les limites de la production de logements privés car les promoteurs ne veulent pas entrer dans le quartier car ils ne sont pas pionniers en termes d'investissement, sans compter sur les conditions d'investissement liées à l'absence de défiscalisation à partir de 2007 qui nous ont privées d'une partie de l'opportunité d'investissement privé sur les lieux. Mais ça nous a permis quand même de voir arriver sur le site des services publics : La Poste, un commerce qui s'appelle Nicolas. Vous me direz que c'est banal, sauf que Nicolas ne serait jamais venu sur Ravine Blanche s'il n'y avait pas eu ce promoteur privé, et puis des restaurants, des salles de gymnastique, des coiffeurs, etc. Même si on est en limite du quartier le fait que ça se trouve dans le périmètre ANRU est une condition de sa fonctionnalité et de sa diversification naturelle. La qualité de vie c'est la résidentialisation du logement, ce n'est pas seulement de la rénovation et là c'est ce que l'on doit demander, la division en îlots, en parcelles foncières plus petites, ça a un sens seulement si chacun des îlots est résidentialisé c'est-à-dire si on trouve une clôture.

Regardez l'image d'en bas, c'est un immeuble de la SIDR qui a été résidentialisé très tôt, cet immeuble n'avait pas de limite entre l'espace public et l'espace privé, toute la difficulté était de trouver une limite. C'est facile à dire, mais si l'on va dans le détail on s'aperçoit vite, par exemple, que les réseaux d'adduction d'eau, la RPU est souvent un réseau commun donc le compteur se trouve à n'importe quel endroit. Dès que vous commencez à résidentialiser il faut mettre un compteur pour l'immeuble, mettre un compteur pour chacun des habitants et puis ça coûte cher, et qui le paie ? Quand c'est sur l'espace public ou sur l'espace privé il faut trouver un payeur, tout ça nécessite beaucoup d'engagement. Il est essentiel que, dans un quartier, on trouve des espaces privés, l'interface aux espaces publics, et que cette interface ne soit pas un bunker. Ça a été dans la réglementation que les murs fassent 60 cm de haut et que la grille au-dessus face 1m20 et pas l'inverse. C'est la sécurisation des résidents, la qualité de vie à l'intérieur, le fait que certains logements puissent avoir des balcons et que d'autres puissent avoir des jardins, le fait de retrouver une vie entre soi dans le cadre d'un îlot mais c'est aussi

la nécessité de mettre un gestionnaire urbain de proximité sur des îlots qu'on a résidentialisé. Cela ne sert à rien de résidentialiser si vous n'avez pas un gestionnaire de la résidentialisation, il n'y a pas de résidence sans gestionnaire, et même dans le logement social il ne peut pas exister de résidentialisation sociale s'il n'y a pas un gestionnaire de la résidence sociale. Avec la SEMADER, la SODEGIS c'est gagné mais avec les autres bailleurs ça reste à faire et la nécessité, même expérimentale, de mettre en place un gestionnaire urbain de proximité est une des pérennisations sociales. La qualité d'investissement que l'on fera est importante, ça ne sert rien de relaisser libre des gens qui ont des difficultés intrinsèques à habiter ensemble. Il faut une interface privée-publique là-dessus avec un espace public redessiné : le parc. Il y a là aussi une qualité urbaine à avoir dans les poumons verts du quartier, dans le cheminement. Recréer du dynamisme économique, c'est le deuxième pilier. On ne peut pas tenir un quartier s'il n'y a pas, d'une part, la volonté de faire participer les habitants, mais aussi, la volonté d'y inscrire des espaces économiques et ça sa a été l'une des difficultés. Comment attirer les entreprises sur le site ? Comment faire travailler les entreprises ? Comment créer de l'emploi ? Pas seulement au pied de l'immeuble parce que ça ne suffit pas, il faut créer plus d'emplois évidemment qui viennent de la rue. Ça a été assez simple puisqu'il y avait le FEOGA, et donc le peu d'emplois que l'on a créé est toujours un gain supplémentaire de diversification des activités du quartier.

On a eu le label quartier durable, éco-quartier, mais est-ce qu'on a réussi notre travail de rénovation urbaine ? Pas toujours, les journalistes sont partis et ont demandé à la population est ce que vous sentez que le quartier a bougé ? Oui le quartier a bougé mais nous on n'a pas bougés. Est-ce que vous sentez que vous êtes mieux ? Oui on est un peu mieux mais ce n'est pas encore ça et on ne se sent pas encore très bien dans notre quartier. En réalité, il y a une vraie difficulté, ce n'est pas en refaisant juste l'urbanisme, le cheminement, en faisant du lourd qu'on change cette population. La vraie difficulté est plutôt dans la nécessité de mettre en place, au moins avec autant de force la convention ANRU que la charte, c'est ce que l'on appelle l'injection urbaine de proximité, qui est la garantie et la condition nécessaire de la pérennité de la rénovation, avec quatre points très forts. Le premier c'est la mise en place d'une stratégie de peuplement, on en a parlé ce matin, on n'a pas réussi à le faire sur le quartier de la Ravine Blanche, c'était compliqué, on n'y a pas pensé suffisamment tôt. Les difficultés sont qu'on n'a pas géré, en lien avec les bailleurs sociaux, la production de logements, on n'a pas suivi les mutations qui sont à l'intérieur et c'est une difficulté car on ne sait pas qui sont les gens qui sont dans les nouveaux logements, on ne connaît pas ceux qui résident dans les anciens. L'intégration de nouveaux espaces publics dans la ville, la gestion des espaces, l'identification des fonctions des îlots bâtis, l'organisation d'une gestion territoriale avec des associations et des régies de quartier qui, en l'absence d'économie dans le quartier, peuvent permettre d'intégrer en terme d'emplois les jeunes et les plus anciens et créer des conditions d'activité marchande avec du commerce. Ce sont un certains nombres d'axes et d'orientations sur lesquels nous on va s'attacher dans le deuxième quartier ANRU, si jamais on était éligible, notamment sur Bois d'Olive, à essayer de faire entrer très tôt au sein de la convention et au sein de la gestion urbaine de proximité.

La diversification du type de logements ne se fait pas seulement avec l'apport du logement privé, ça se fait avec la construction de logement social, tous types de logement social LTS, LPSA, etc. Cette diversification doit être maximale, la réhabilitation du logement existant doit se faire dans des conditions qui soient optimales et de grande qualité si l'on veut conserver un regard bienveillant de la population sur l'ensemble de l'aménagement du quartier. La gestion en copropriété de l'ensemble des logements et donc de l'ensemble des populations qui vont acheter leurs logements est importante. On accompagne la copropriété qui va être « le problème » de la gestion urbaine, qui sera très difficile à régler parce que les syndicats n'ont pas cotisé et le coût d'intervention des bailleurs est trop important aujourd'hui pour tout rénover.

Créer des conditions d'activité marchande, on va aussi être très attentifs à ce point pour que dans les nouveaux quartiers de la rénovation urbaine on ne fasse pas du commerce seulement en pieds d'immeubles mais qu'il y ait des espaces complets qui soient réservés à l'accueil de services et l'accueil d'emplois garantis en quelque sorte dans le quartier, puisqu'un quartier ne peut pas vivre sans équipements culturels et sans emplois.

Christophe HUSS :

Le programme de rénovation urbaine à La Réunion c'est cinq projets ANRU, c'est 10 000 logements concernés au total, dont 4 300 sociaux avec une diversité de projets importante. L'implantation des projets : Saint-Benoit, Saint-André, Saint-Denis, Le Port et Saint-Pierre, une grande diversité avec une composante de logements très variable entre les différents projets. S'agissant des stratégies de peuplement de ses quartiers, il y a les démolitions, l'offre nouvelle, la diversification et tout ça, à La Réunion, s'inscrit dans un contexte de forte demande et de forte tension sur le parc locatif social. On a peu démolit à La Réunion à l'exception peut-être notable du Port, le pourcentage de démolition sur les 10 000 logements qu'on avait au départ, on est autour de 400 logements, 4% de démolition : c'est faible. On est sur 7% sur les Camélias, on est sur 34% au Port, un renouvellement lié aux démolitions qui est quand même marginal à l'exception du Port. Une offre nouvelle, par contre, qui est relativement conséquente, c'est des quartiers qu'on a densifié dans une certaine mesure, on est à +20% d'offre de logements sur la Ravine Blanche, à peu près 30% sur le quartier de Bras Fusil à Saint-Benoit. Une particularité de Bras Fusil est que l'offre nouvelle ne s'est pas constituée tant à l'intérieur du quartier mais plutôt en périphérie du quartier ce qui a également des conséquences en terme de peuplement, une autre nouveauté qui a attiré des populations, soit présentes sur la commune, soit de l'extérieur. Sur Saint-Benoit, c'est majoritairement une population extérieure au quartier, même s'il y a eu un peu de desserrement des ménages, on n'a pas eu une arrivée de population extérieure, une condition qui je pense a été parfois assez difficile. S'agissant de la diversification, on met là-dedans à la fois le haut du panier du parc locatif social, le produit PS, on fait aussi, depuis peu, un peu de location-accession. Il y a les contreparties de l'association foncière logement sur du logement libre et puis il y a du parc locatif intermédiaire qui s'est créé, on est, là-aussi, sur des proportions qui restent relativement marginales par rapport à l'offre de logements préexistante sur le quartier. On est globalement entre 5 et 7% si je prends exemple des quartiers des

Camélias, de Ravine Blanche et du Port. On est globalement de 5 à 7% de diversification vers le haut. Ce que l'on constate aussi c'est que cette diversification intervient très tardivement dans la mise en œuvre des projets ou dans le déroulement, ce qui a un impact sur l'attrait du quartier, c'est vrai que si le projet réussi cela peut être favorable. On a eu, par contre, une évolution entre les premières stratégies de diversification qui avaient été exprimées dans les projets il y a quelques années en 2005-2007, quand la plupart des projets de rénovation urbaine ici ont été réfléchis.

Aujourd'hui il y a une évolution importante du contexte économique et du contexte lié au dispositif de défiscalisation qui fait que les choses qui avaient été imaginées quelques années en arrière posent peut-être davantage de difficultés aujourd'hui. On voit à peu près les grandes masses, c'est vrai que l'essentiel de l'offre d'habitat et du peuplement après le projet de rénovation urbaine était déjà présente avant, on ne va pas révolutionner le peuplement sur ces quartiers. L'enjeu de ces projets à La Réunion, ça a été davantage un enjeu de relogement issu, en partie, des démolitions qui se sont concentrées principalement sur le Port et un petit peu sur les Camélias. Toute la difficulté, qui est un enjeu majeur aussi en termes d'acceptabilité sociale de ces projets, est de trouver les bonnes solutions au relogement. Il se fait majoritairement in situ sur ces projets, en grande partie dans le neuf. Sur le Port on est quasiment à 100% de relogement dans le neuf. C'est à peu près de 210 logements qui ont été démolis sur le quartier, les gens sont, pour partie, sortis du quartier en relogement temporaire mais le schéma de départ c'est que l'ensemble de ces gens devait revenir sur le quartier en relogement définitif dans du logement neuf. Ce que l'on a constaté c'est que même si au départ il y a un attachement au quartier, une certaine appréhension à le quitter, le relogement temporaire est en train de devenir définitif pour la grande majorité des ménages, ce qui montre que cette appréhension de départ, cette difficulté à se projeter dans un autre quartier disparaît une fois l'expérience vécue d'un relogement en dehors du quartier. Sur le Port, on était sur des formes d'habitat en logements de ville en bande, c'était la case à terre avec le petit jardin et finalement c'est à peu près 80 ménages qui ont quitté le quartier en relogement temporaire, la plupart souhaitent rester dans ce relogement temporaire et a priori ne reviendraient pas dans le quartier, ce qui est tout à fait intéressant. On voit aussi, par cet exemple, que la réflexion sur les formes et les modalités est déterminante et qu'on est parfois un peu technocrate et on raisonne beaucoup au produit financier LNTS, VLS... Au-delà du produit financier, c'est le produit physique qui intéresse le ménage, et que le mode d'habiter et les formes urbaines qui sont construites après le projet que ça soit in situ ou hors site sont évidemment déterminantes. S'agissant de ces produits logements, quand on parle de stratégie de peuplement on a tendance à dire que l'on va faire des LTS, des LLS... je voudrais également peut-être émettre un petit bémol à ces stratégies là. Quand on voit qu'à La Réunion on a 55% des ménages qui sont éligibles au logement locatif très social, qu'on a une structure de revenus des ménages qui n'est pas du tout celle de métropole, qui est très tassée vers le bas de l'échelle, le produit logement n'est pas si déterminant ou discriminant dans la stratégie de relogement puisque finalement les ménages qui sont logés ici en LTS ou en LLS, en gros c'est souvent les mêmes ménages. Il y a près de 80% des ménages qui sont en LLS et qui seraient éligibles au LTS, donc le produit logement, au sens produit financier, n'est pas véritablement déterminant ou discriminant dans la stratégie de peuplement d'un ménage. Cela

pose aussi la question de quels produits on peut proposer par rapport à la solvabilité des ménages, quels produits en diversification, quels produits dans un parcours résidentiel ascendant. C'est vrai que c'est l'une des limites des politiques de l'habitat aujourd'hui à La Réunion, tout le secteur intermédiaire, ce qui est juste un petit peu au-dessus du logement social et du très social par rapport à la solvabilité des ménages et effectivement on est sur des cibles qui sont assez étroites et il y va d'un étranglement.

Tout ça pour en arriver au constat que dans d'autres opérations de rénovation urbaine, l'impact des projets sur les peuplements est relativement modeste. Dès lors, l'enjeu majeur pour réussir un projet de rénovation urbaine me semble être l'attractivité des quartiers, la capacité du projet à changer l'image du quartier, à inscrire une nullité résidentielle dans le temps de manière positive et de rompre les stratégies de fuite qu'on constate bien souvent dans ces quartiers là. Les quartiers se paupérisent, le quartier va être impacté dans une petite mesure par le programme de rénovation urbaine mais il va surtout continuer à vivre avec la rotation normale dans la vie du parc, 8% de rotation annuelle dans le parc locatif social en moyenne sur La Réunion. Tout l'enjeu c'est d'améliorer le cadre de vie, de garantir un accès aux services, de travailler beaucoup sur la réussite éducative qui est un facteur déterminant dans le comportement des ménages et le repositionnement des ménages sur tel ou tel quartier et tout ça pour favoriser un renouvellement de la population qui soit de nature à rompre les spirales négatives qui peuvent se mettre en place. Cela renvoi à la question des plans stratégiques locaux que les différents projets de rénovation urbaine sont en train d'entreprendre petit à petit. Ces plans ont vocation à inscrire, dans une certaine durée, l'investissement et la concentration de moyens publics qui a été fléchée sur ces quartiers là. Tout l'enjeu c'est d'inscrire ça sur la durée, cette concentration de moyens publics n'a pas vocation elle à s'inscrire forcément sur un temps long. L'ANRU c'est une convention cadrée dans le temps donc il y a les sorties de convention qui vont arriver et toute l'ambition des plans stratégiques locaux c'est de voir comment ces dynamiques positives qui ont été impulsées vont s'inscrire dans la durée. On a été un peu démuni au début du programme de rénovation urbaine pour construire une véritable stratégie de peuplement car on n'était pas forcément outillé pour ça, c'est extrêmement difficile comme question. Pour autant les communautés de quartier vont continuer à vivre, d'où la question de la capacité de mettre en place des observatoires, ça peut être, par exemple, une des actions du plan stratégique local de mettre en place un observatoire de suivi de l'évolution de peuplement sur la durée dans ces quartiers là. Pas seulement à l'intérieur du quartier mais aussi d'essayer d'examiner les effets de bord, on sait bien que sur Ravine Blanche il y a une œuvre nouvelle qui va être créée, il y a des quartiers périphériques qui peuvent connaître un impact indirect, qui peut aller dans le sens d'une précarisation de ces quartiers limitrophes et d'un effet vers les quartiers qui peuvent bénéficier de réhabilitation. Je serais très intéressé si Monsieur Christophe NOYE pouvait nous apporter quelques éléments en termes d'outils, de ce qu'il est possible de faire en termes d'observatoires, de suivi des peuplements à l'échelle du quartier et peut être plus largement à l'échelle de l'agglomération. Parce que les questions de peuplement c'est à l'échelle de l'agglomération qu'il faut les appréhender, c'est l'échelle pertinente pour mettre en œuvre la mixité sociale, il est certainement illusoire de vouloir maîtriser ça à l'échelle d'un quartier.

Quelles stratégies de peuplement dans l'agglomération (cela renvoi au PLH) et comment intégrer les programmes de rénovation urbaine dans une stratégie nouvelle de l'habitat qui doit être déclinée à l'échelle de l'agglomération dans ces PLH ?

Une ouverture sur ce qui nous attend : dans le cadre de la nouvelle génération du programme national de renouvellement urbain qui a été engagée par la ville dès février 2014. Ce qui nous attend c'est la construction des contrats de ville dès cette année. Avec la question de quel projet social pour ces contrats de ville où la nouvelle génération d'opérations de renouvellement urbain est, en quelque sorte, les urbains de ces futurs contrats de ville. Il s'agit donc de réfléchir au projet social à l'échelle des agglomérations puisque, derrière les politiques de peuplement, il s'agit d'abord de construire la cohésion sociale à l'échelle du quartier, à l'échelle de l'agglomération. Je pense que c'est tout l'enjeu du contrat de ville à construire dans les mois qui viennent, pour être prêts dès début 2015 à s'inscrire dans la nouvelle génération de l'opération de renouvellement urbain, qui on l'espère va pouvoir aller peut être un petit peu plus loin que la première génération sur ces questions de peuplement et de cohésion sociale.

Bruno CARRER :

Ma ville à moi, c'est la Ville de Fort-de-France ...

J'aime à citer cette expression d'Aimé CESAIRE tirée de son œuvre magistrale, « le Cahier d'un retour au pays natal », où, évoquant sa ville, il écrit « *les yeux fixés sur cette ville que je prophétise belle* ». Cette ville a une histoire bien sûr, l'histoire d'une société post-esclavagiste, l'histoire de la colonie. La colonie avait créé sa capitale sur Saint-Pierre au Nord de la Martinique, sur les rampes de la Montagne Pelée, qui subit une éruption catastrophique en mai 1902, causant la mort de 30 000 victimes. C'est le site du « cul de sac marin » de la baie de Fort-de-France qui deviendra progressivement, par défaut, le centre de la colonie à l'abri du Fort St Louis.

(Décrivant son support de plans, cartes et photos ...)

Sur ce site ingrat, inadapté, va s'opérer une véritable sédimentation urbaine pendant trois siècles, avec différents plans autour de ce centre-ville, de ce quadrilatère et déjà sur cette plaine alluviale. Derrière la Levée qui est un canal à ciel ouvert, un terrain de champ de cannes que le premier maire visionnaire du 20^{ème} siècle à Fort-de-France, Victor Sévère, va transformer en « Quartier des Misérables » pour accueillir les survivants, les réfugiés de la Montagne Pelée. Ce quartier va prendre le nom de Terres Sainville...

Sédimentation urbaine pendant près de trois siècles, et puis éruption urbaine, avec, au temps de la départementalisation, l'effondrement de l'économie de la plantation. A partir des années 50 jusqu'aux années 70, Fort-de-France accueille les réfugiés intérieurs et la misère du pays sur ce qui va devenir des quartiers auto-construits. Ici c'est Trénelle, Citron sur les rampes du cœur de ville et, en contrebas du Morne Abelard, le quartier de Texaco dont l'odyssée est remarquablement contée par Patrick Chamoiseau, lui valant le prix Goncourt en 1992.

Et puis voici Sainte Thérèse en entrée de ville et Volga Page. Près d'un quart de la population de Fort-de-France dans les années 80 vit et développe son habitat sur ce type de quartiers auto-construits. D'où l'expression de « mangrove urbaine » que va conceptualiser Serge LETCHIMY, urbaniste avant d'être Maire puis Député et Président de Région. La mangrove

urbaine est dans tout espace naturel, un espace considéré comme malsain, répulsif, mais il est aussi essentiel à l'équilibre d'un écosystème tropical. Tout le travail de cette génération autour de Serge LETCHIMY, Max TANIC, Gustavo TORRES, Gilbert BAZABAS, urbanistes, sociologues, anthropologues, architectes, va consister à créer un laboratoire à la fois théorique et pratique, conceptuel et opérationnel, de rénovation urbaine avant l'heure. Avec, à l'époque, des contrats de famille avec la CAF puisque ce sont souvent des territoires où se vivent pleinement la matrifocalité, le rôle important de la femme « poto mitan » qui structure le rapport à l'habitat, la vie des quartiers et l'éducation des enfants.

A l'époque, Aimé Césaire offre un toit ou un emploi à la mère dans chaque ménage nécessaire, ce qui fait que l'effectif de la municipalité de Fort-de-France va dépasser les 4.000 salariés, avec une capacité d'investissement très réduite, au moment où la municipalité foyale est victime d'un ostracisme politique jusqu'à 1981. Là, seul contre tous et également contre les éléments naturels car tout ce territoire est soumis à des aléas naturels : risque sismique, glissements de terrains, éboulements, risque de submersion marine, la ville, par sa régie, va organiser sa propre rénovation urbaine.

Je vous présente quelques paysages en focus autour de la main de Césaire qui dessine ici le quadrilatère du cœur de ville autour de la place de la Savane qui était le fer de lance de la reconquête urbaine autour du Grand Projet de Ville puis, ensuite, du Programme de Rénovation Urbaine. On a ici, autour de la Savane du fort Saint-Louis avec la presque île de la Pointe Simon, ce quadrilatère colonial qui constitue le centre-ville du XX^{ème} siècle, centre-ville élargi au XXI^{ème} siècle sur l'ensemble de la ville basse, avec l'intégration de Terres Sainville, des quartiers de cohérence de projet. A l'ouest, le Morne Abelard, piémont de la ville basse avec un espace coupure qui est une ravine dont l'aménagement a permis de sortir la ville de l'eau. Nous sommes poètes à Fort de France ; nous avons deux rivières : la rivière Madame ici et la rivière Monsieur ; elles enserrent magnifiquement la ville basse de Fort-de-France, et cette ville basse se poursuit sur la frange urbaine du port à travers ces quartiers, donc le cœur de ville et puis les faubourgs. Terres Sainville va connaître, dans les années 90, une mutation incroyable. Ce quartier est le vivier de la politique humaniste de CESAIRE, les noms de rue évoquant tous les grandes conquêtes et même l'évolution des droits de l'Homme, d'Europe, de la Caraïbe, d'Afrique. C'est aussi un vivier des mutuelles, des premiers syndicats notamment des syndicats des femmes qui étaient des charbonnières du port de Fort-de-France, et plus tard, un espace privilégié pour les acteurs de l'économie sociale et solidaire. Or, dans les années 90, ce quartier, qui offre un habitat de maisons basses, avec cour, et quelques petits collectifs, va décliner en accueillant les premières expressions de la mondialisation caribéenne avec l'irruption de deux phénomènes graves : le trafic de drogue dure (avec notamment le crack), tout d'abord, avec l'errance des « crackés » dans les rues de Fort-de-France, qui souvent se réfugient dans les maisons abandonnées de la ville basse. Autre phénomène marquant, spectaculaire de nuit, l'irruption de la prostitution par des dames, majoritairement dominicaines, qui viennent survivre et faire vivre leurs familles en venant travailler sur ce quartier. Ce sont des réalités que l'on connaît sur d'autres villes, bien sûr dans la Caraïbe, mais auxquelles sont confrontées Point-à-Pitre à Carénage ou à Grand Baie et Cayenne sur le Village chinois et la Crique, réalités spectaculaires et qui sont des défis sur l'intervention publique notamment en termes d'aménagement et d'habitat.

Ici, le quartier Sainte-Thérèse fait le lien entre l'autoroute, la rocade de Fort-de-France, c'est l'avenue Maurice Bishop dont je parlerai tout à l'heure puisque c'est la porte d'entrée d'un programme qui est notre troisième convention de rénovation urbaine : le PNRQAD (Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés).

Puis ici vous avez sur les hauteurs de Saint Thérèse, sur Bon-Air, ces trois barres qui sont un quartier typique des copropriétés dégradées avec plus de 300 logements, quartier qui fait l'objet de la seconde convention de rénovation urbaine avec l'ANRU.

Troisième typologie urbaine, j'évoquais la mangrove urbaine, la voici exprimée ici à Volga-Plage le long de la rivière Monsieur. Ici, les pêcheurs venaient il y a moins de cinquante ans jeter des pneus sur la mangrove, venaient construire leur abri en récupérant des matériaux, puis, de temps en temps, ils venaient avec leur compagne qui allait devenir la mère de leurs enfants, plus tard la mariée, l'épouse. De cette cabanisation va surgir un morceau de ville et, en moins de trois à quatre décennies, Volga Plage va avoir « droit de cité » et s'inscrire comme un quartier à part entière, rebelle, dans la ville de Fort-de-France. Ici vous avez, sur les rampes de la ville, le même concept de mangrove urbaine mais étalé sur Trénelle, le long de la rocade, qui constitue une cicatrice qui coupe l'ensemble de Trénelle, où a grandi Serge Letchimy, avec ses 8.000 habitants entre Trénelle et Citron,

Quatrième typologie urbaine importante avec l'irruption de la modernité à Fort-de-France et dans nos villes. Ici vous avez le Chaudron, nous, nous avons Dillon ... j'assimile cette trame (toutes proportions gardées) au dessin finalisé par le Corbusier à Chandigarh, avec un système orthonormé de voies hiérarchisées, avec du collectif et des individuels en cœur d'îlots que l'on appelle ici « squadrans », le long de la rocade et avec la plaine du stade. Cette cité va très vite accueillir 8.000 habitants ; d'une certaine manière, elle est « stabilisée » puisque son parc de logements, géré par la SIMAR (qui est l'homologue de la SIDR), va accueillir tout un quota de fonctionnaires de l'Etat, enseignants, policiers, etc ... mais aussi des locaux d'activités, de formation professionnelles (l'AFPA). Ce quartier a bénéficié d'une zone franche urbaine dans les années 90. Dillon est situé à l'entrée Sud-Ouest de Fort-de-France, mais on retrouve cette typologie de « cité » sur un plateau très enclavé sur les hauteurs de Fort-de-France, accessibles par la route de Balata (qui mène aux fameux Jardins de Balata), avec le quartier de Floréal et de Godissard. En moins de 50 ans, on est passé de ça à gauche à ça à droite, cette évolution, quand je parle d'éruption urbaine, a été très rapide et elle a impacté les modes de vivre.

Anecdote parlante : le Chaudron à Saint-Denis a son « sous-quartier » qui s'appelle Cow Boy, et bien nous, à Dillon, nous avons la cité Dallas ; c'est l'endroit où on réglait les comptes, c'est dire si l'assimilation elle n'est pas seulement dans les modes constructifs, les modes opératoires, les modes de gestion et de production de l'habitat, mais aussi dans son peuplement, les dénominations et les réputations.

Ces quelques aperçus en découverte de Fort-de-France ne doivent pas vous faire oublier qu'on est aussi sur un paysage social très tendu, avec ici, la carte des revenus et l'ensemble de la ville basse. C'est un phénomène commun à l'ensemble des villes de la Caraïbe et soumis d'une part à une dévitalisation démographique de tous les quartiers et de la population, l'ensemble de la ville basse de Fort-de-France. Ici on a le centre-ville et Terres-Sainville et tout ce qui est en jaune subit une dévitalisation, un vieillissement de la population, un fort taux de ménages monoparentaux. C'est concrétisé par cette carte de la géographie politique de la ville, où on a ici les 13 quartiers du contrat urbain de cohésion sociale, où le taux de chômage oscille entre 25 et 30%, plus de 60% pour les jeunes de moins de 25 ans, un très fort taux de décrochage scolaire, une dévitalisation démographique pour quasiment tous les quartiers, à l'exclusion de Terres Sainville, animée par un peuplement dont on aimerait finalement se passer tellement il est massif et qu'il impacte le quotidien des habitants. La question de la prévention des risques à Fort-de-France est très importante, ce ne sont pas que les risques naturels que j'ai évoqué (séismes, glissements de terrain, submersion) mais c'est aussi les risques sociaux. En 2009, la grève générale a failli dégénérer ici en contrebas de Trénelles, il y a parfois de réelles tensions dans certains quartiers et le plan communal de sauvegarde de la ville évoque énormément de mesures de veille et d'attention. Il faut saluer le rôle essentiel dans une ville comme Fort-de-France, des élus, des élus de quartier et de proximité qui interviennent beaucoup de manière quotidienne et souvent informelle par le réseau associatif, de proximité et familial pour maintenir ce que l'on peut appeler un équilibre social et puis pour d'autres la paix sociale. Je n'aime pas cette expression parce qu'on rattache toujours la paix sociale au fait de l'acheter, ce qui n'est pas le cas. Par rapport à cette situation qui était celle que vous ne connaissez pas, on la vit désormais à Saint-Denis, c'est une dévitalisation grave : démographique, sociale, économique, renforcée par des concurrences territoriales. La défiscalisation en Martinique s'est beaucoup implantée dans le Sud, sur l'appareil touristique, sur du logement intermédiaire... où le foncier se prêtait, le marché également. Ça s'est fait à Schoelcher par exemple dans l'agglomération de Fort-de-France et où le gros de la production en logements sociaux s'est faite dans les champs de cannes de Rivière Salée, du Diamant, du Robert, etc...

Il y a des concurrences territoriales qui sont venues au sein du territoire martiniquais accentuer les difficultés de la ville de Fort-de-France, en gros les gens qui restaient vivre à Fort-de-France se sont ceux qui ne pouvaient pas aller vivre ailleurs, sinon quelques arrivants qui venaient, déjà attirés. Je me suis personnellement retrouvé une douzaine d'années à vivre en cœur de ville de Fort-de-France, à cent mètres de la Savane et quand je disais où était mon adresse, on me prenait pour un fou, pour un inconscient. Or, je bénéficiais de la qualité de vie d'une maison créole et des attributs de la centralité, donc j'ai fait ce choix que de plus en plus de gens partageaient car le défi politique porté en 2001 était vraiment de refuser la fatalité du déclin et d'avoir un message fort à travers le projet urbain pour relancer la confiance vis-à-vis des partenaires publics et des investisseurs.

Nous avons, avec l'Etat, constitué ce GIP qui est devenu finalement, sans faire de parallèle avec l'AGORAH ou l'ADUAM, un peu agence d'urbanisme, un peu centre de ressources et un peu bureau de conseils aux décideurs. Puis nous avons conçu nous même le Grand Projet

de Ville et ensuite les différents programmes de rénovation urbaine en montant le projet urbain sur la temporalité d'un projet urbain qui fasse celui de trois, quatre mandats, sur une période de 18-20 ans. En resituant aussi l'évolution démographique, pour retendre vers 100 000 habitants, car Fort-de-France est descendue sous la barre des 94 000 habitants au début des années 2000. Et nous avons tenté de planifier l'investissement selon qu'il s'agisse d'investissement relevant de la Région, de l'Agglomération, de la Ville, qu'il s'inscrive dans le rayonnement régional caribéen ou qu'il s'inscrive à l'échelle du quartier, voire de l'ilot.

En 2001, quand nous engageons le Grand Projet de Ville qui est circonscrit à la ville basse de Fort-de-France, nous composons un dessin urbain, un schéma directeur avec une équipe pluridisciplinaire (l'agence Alphaville, TN+ paysagiste, Chiatello et Dabilly, des architectes argentin et martiniquais). Ce « SDAC », Schéma Directeur d'Aménagement et de Cohérence, va donner une image et un cadre à la reconquête de l'espace public autour de la Savane et du parc culturel Aimé Césaire, mais aussi au développement de l'appareil commercial, avec ici une rue piétonne, là le centre commercial du cœur de ville Perrinon, comprenant un stationnement au sous-sol de 600 places pour résoudre pour partie les difficultés d'accessibilité, de stationnement depuis la rocade de Fort-de-France,

Ce projet va intégrer une logique de réaménagement de friches urbaines, d'espaces délaissés, avec une priorité forte : la mise en valeur de la Savane et son arrimage au fameux Malécon qui est un projet de front de mer. Dans le prolongement de ce chantier phare, conçu pour accueillir le futur TCSP, le projet de « Business Center » de la Pointe Simon, qui fait l'objet d'un partenariat public-privé entre le groupe martiniquais Monplaisir et les investisseurs de Trinidad et Tobago.

Donc voici le grand dessin du Grand Projet de Ville en 2001, et c'est au moment où finalement les choses commencent à sortir de terre, que l'investissement privé relaie et complète la programmation publique, qu'arrive pour nous « le temps de l'ANRU ».

L'ANRU intervient en priorité, vous le savez, sur les zones urbaines sensibles. Nous avons cinq zones urbaines sensibles à Fort-de-France : Terres Sainville (le centre-ville n'y était pas), deux quartiers d'habitat social Floréal et Dillon, globalement 8000 habitants chacun et puis deux quartiers d'habitat spontané ou informel, Trénelles-Citron (8000 habitants) et Volga – Plage (3500 habitants). Nous avons fait le choix de ne pas intervenir avec l'ANRU sur les formations urbaines de Trénelles et Volga parce qu'il y avait déjà des RHI séquencées en tranches opérationnelles. Par contre, nous avons un outil qui est intéressant et à mon avis qu'il faut remettre au goût du jour notamment sur les villes moyennes à La Réunion et ailleurs, ce sont les « opérations isolées » de l'ANRU, qui peuvent permettre de programmer et de co-financer par l'ANRU des équipements ou des infrastructures qui répondent à des enjeux de proximité sur les quartiers d'habitat de ce type.

Nous avons utilisé notre schéma directeur d'aménagement et de cohérence pour l'ensemble des dispositifs de négociation et notamment avec l'ANRU. Quand on a le comité d'engagement, ce grand oral parfois intimidant à Paris, on a beaucoup utilisé cet outil pour montrer aussi que ce projet s'inscrit dans l'agglomération du Centre de la Martinique, entre Schœlcher et le cinéma Madiana, et puis l'aéroport du Lamentin, qui est l'aéroport Aimé CESAIRE. On est vraiment ici sur une logique d'accroche urbaine et de mise en cohérence des projets à l'échelle de l'agglomération.

En 2005, on a développé cet outil là pour montrer à l'ANRU qu'à partir du cœur de la Savane qui est situé ici, on localise à 1 kilomètre à vol d'oiseau notre seconde convention, Bon-Air, puis ce beau triangle qui va être la troisième convention de rénovation urbaine, le PNRQAD le long de cette avenue Maurice Bishop. Depuis la rocade de Fort de France jusqu'à la Pointe Simon se dessine la future épine dorsale, la colonne vertébrale de la ville qui est le site du Transport en Commun en Site Propre. Notre crainte était alors qu'on aménage une rocade « à plat », avec une servitude de 36 mètres, avec pour résultat la création d'une autoroute en cœur de ville. La thèse que j'ai développée alors (et c'est l'intérêt de pratiquer une forme de culture urbaine en veille et en anticipation), c'est qu'on obtienne finalement « une piste de bobsleigh » qui coupe les quartiers entre eux et que ça soit l'autoroute qui vienne à la ville. Inversement, en anticipant, en concevant et en programmant le PNRQAD comme un projet urbain alternatif, complémentaire et correcteur de la logique infrastructurelle, l'idée était que la ville aille, à terme, à l'autoroute et que l'on puisse structurer cette frange urbaine très dégradée. On observe actuellement beaucoup de démolitions pour l'aménagement de cette voie pour que l'on puisse entre autre arrimer ici Bon-Air à 250 mètres à vol d'oiseau sur une pente douce sur le TCSP ici et donc désenclaver, avec l'aménagement d'une ancienne friche économique, des entrepôts de Peugeot en service en technopole, un gros volet économique et donc une volonté de retisser des liens de quartiers qui étaient isolés, enclavés et qu'il s'agit de remettre dans une échelle large.

Ce SDAC visait donc à redonner une ambition, une cohérence et un sens à l'ensemble des actions et c'est ce qui, à mon avis, était déterminant pour convaincre l'ANRU de notre affaire. En sachant que derrière il y a des mobilités résidentielles et que par exemple sur la première OPAH de rénovation urbaine on a beaucoup mobilisé l'ANAH très sociale et on a beaucoup lutter contre les logements vacants puisque globalement sur le centre-ville, Terres Sainville et Ermitage, la première OPAH a permis de financer près de 300 logements ANAH très social, plus de 180 livrés, 120 en cours actuellement. 60% de ces logements se révélaient vacants auparavant, on a pu faire, par la mobilisation d'une MOUS et d'ANAH, conventionner la mobilisation des opérations passerelles entre les habitants de Trénelle, délogés, avec le quartier de Trénelle. La mobilité résidentielle ne se fait pas seulement de parc à parc public, de bâtiment à bâtiment au sein d'une opération, elle se fait souvent de quartier à quartier, de RHI à OPAH. Notre travail consiste à trouver des moyens de rendre solidaire des opérations qui auparavant s'ignoraient superbement. C'est mon intention et elle est souvent relayée par les élus, il faut convaincre les bailleurs de jouer le jeu, d'où l'intérêt des MOUS qui sont sur cette logique.

La difficulté pour nous, à Fort-de-France, beaucoup de choses ont avancé en mobilité, mais c'est la multiplication, la diversité et la complexité des opérations. Je vous montre ici une carte qui synthétise tout ce qui se fait, en vert en matière de projet d'intérêt communautaire, en bleu les ZAC, en mauve les opérations de rénovation urbaine, les deux OPAH de rénovation urbaine : une OPAH de rénovation urbaine de la ville basse et une OPAH sur le PNRQAD, les quartiers d'habitat insalubre qui ne font pas tous l'objet de RHI et les projets d'intérêt communautaire portés par la Communauté d'Agglomération du Centre Martinique,

la CACEM, dont la ZAC de l'Etang Z' Abricots, avec une marina et un quartier résidentiel qui accueillera à terme 5.000 habitants, autour de la baie ...

Si nous revenons à la rénovation urbaine, globalement, on a engagé trois conventions ANRU successives et complémentaires sur la ville basse de Floréal et Dillon, avec une stratégie qui consiste à renforcer la centralité du cœur de ville, c'est la priorité, plus de 50% du PNRU, avec le réaménagement de la Savane et du parc culturel Aimé Césaire.

Puis, nous avons exprimé des ambitions un peu plus « light » sur les quartiers d'habitat social où on a fait très peu de démolition sauf sinon 80 logements avec l'opération des Orchidées ici sur le secteur nord de Fort-de-France. Juste un petit clin d'œil pour dire que je continue ce travail, pour proposer à l'actuelle mandature un dessin prospectif de ce schéma directeur pour rappeler quels sont les projets livrés, les projets en cours, les projets avancés, les projets en stock pour les années ultérieures et les actions leviers à engager d'ici 2020, c'est l'intérêt de la prospective urbaine.

Quelques images, encore, de la Savane, de la reconquête de la baie de Fort-de-France, à travers le Malecon qui vient créer une scénographie remarquable d'ailleurs de la ville depuis la Savane avec ces kiosques et la fonction symbolique forte de la savane. Mais aussi les opérations inachevées qui laissent un peu un goût amer, ¼ de l'opération qui n'est pas terminée en raison de difficultés financières de la ville et de difficultés un peu plus profondes de notre aménageur, la SEM de la ville de Fort de France. Mais la Ville et ses partenaires affrontent l'ensemble de ces difficultés et trouvent actuellement les moyens de relancer et d'achever ces opérations.

Concernant la réappropriation publique, on peut sans conteste dire que l'urbanité est revenue, dans un espace qui souffrait vraiment de sentiment d'insécurité jusqu'au début des années 2000. Ce défi a été remporté, conforté par une gestion et une animation qu'il faut sans cesse adapter. La ville a poursuivi ce travail sur le centre culturel d'Aimé Césaire qui est classé en termes de patrimoine ; il s'agit là de la reconversion d'un ancien hôpital en service municipal d'action culturelle avec des ateliers artistiques. Ici le centre commercial et tout le volet des animations économiques et commerciales du cœur de ville, mais aussi une vraie problématique que je n'ai pas identifiée sur Saint-Denis et quelques parcours que j'ai pu y faire, la permanence de délaissés urbains qui sont générés par ce qui est un fléau chez nous aux Antilles, je veux parler de l'indivision. On évoquait tout à l'heure les perspectives de la loi Letchimy en termes de développement territorial, un outil qui est attendu est un GIP indivision pour aider les familles qui sont parfois dispersées sur plusieurs générations, plusieurs continents, à régler ou à organiser l'indivision. On peut rester dans l'indivision et l'organiser notamment par le biais de SCI dès lors qu'on accepte les règles d'un portage patrimonial.

Autre volet très important : les équipements de proximité, notamment des écoles. Il y a eu à Fort-de-France tout un travail de fait sur l'humanisation des écoles et puis le confortement parasismique avec des systèmes qui faisait à l'époque débat, c'est celui des systèmes des algecos aménagés. La Ville a également effectué un beau travail sur l'infrastructure urbaine, qui était complètement dégradée, notamment sur les quartiers d'habitat social avec l'évacuation des eaux pluviales. Ce n'est pas tout de réhabiliter, de résidentialiser, construire

et dès qu'on a les pieds dans l'eau à la saison cyclonique, sur notamment des terrains plats, comme la plaine de Dillon, cela peut poser de vrais problèmes. Puis le volet économique, avec la modernisation des marchés, des kiosques et le reclassement des anciens bâtiments.

Avant d'évoquer les perspectives et les futurs contrats de ville, je dois faire remarquer que l'ANRU a apporté des plus-values sur la programmation, sur le « qui fait quoi ». C'est un point essentiel, et on ne l'avait pas véritablement dans le cadre du GPV. On a beaucoup investi sur l'ingénierie de mise en œuvre du PNRU, notamment par les études, par les projets de quartier, par le partenariat. Le partenariat, il se structure, ça va et ça vient selon les personnalités, selon les temps forts, les « coups de mou », mais finalement le GIP, en structurant ce partenariat et en l'incarnant, a toujours maintenu cette logique de pouvoir se dire des vérités, d'exiger de soi et des autres. Le système des revues de projet est précieux parce qu'il donne des rendez-vous qui permettent de mesurer l'avancement et de résoudre les problèmes qui se posent sur les programmes. Les forums urbains, tout le volet participatif, les visites de quartier, les maisons de projet, sont également essentiels pour la vitalité du projet.

Je voulais aussi juste évoquer le travail qu'on a fait sur la qualité architecturale en cœur de ville, avec les bailleurs sociaux, les maîtres d'ouvrage et les maîtres d'œuvre parce qu'on part de très loin là dessus à Fort-de-France. Ce n'est pas parce qu'on construit, qu'on modernise qu'il faut faire n'importe quoi et n'importe comment, mais poser ce constat interpelle tout un appareil productif -et je dirais même un appareil intellectuel- qui avait l'habitude de se faire massif en périurbain. Il a fallu revoir des choses et dire que lorsqu'on construit sur ce type de tissu face à un site patrimonial comme ici (*présentant un exemple*) la fontaine Gueydon et la passerelle le long d'un axe patrimonial, la rue Antoine Siger, qui mène au grand Marché, à la Cathédrale et au centre de la Savane. On essaye, par un travail partenarial, de qualifier des projets, d'adapter les programmes, d'intégrer les formes dans un environnement sensible, en visant des objectifs de mixité, de densification. La production d'une architecture durable, c'est un but, c'est aussi un signal fort pour la reconquête et l'attractivité urbaine. On a, dans ce sens, engagé l'étude de mise en place d'une AVAP, une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et le Patrimoine.

Autre enjeu essentiel pour Fort-de-France : l'habitat insalubre et indigne. On est parti de là en 2001, par cette case de grand projet de ville, mais j'aurais dû dire qu'avant il y a eu le Contrat Vie-Famille avec la CAF, il y avait eu un premier Contrat de Ville. En 2005, avec le PNRU, j'ai maintenu un certain nombre de choses qui étaient dans le GPV mais qu'on n'a pas pu reprendre sur la rénovation urbaine car il y avait les fameuses familles qui déterminaient l'éligibilité aux financements de l'ANRU. Quand on est dans un centre colonial, patrimonial il y a tout un gisement culturel, de lieux : ancien palais de justice, anciens entrepôts, habitat privé dégradé, autant de « possibles urbains » qu'on n'a pas pu forcément programmer en matière de diversification sur la rénovation urbaine. C'est la vocation et l'intérêt d'un projet urbain que d'embrasser plus large que la rénovation urbaine, que les rénovations urbaines, et de resituer celles-ci dans une échelle stratégique, territoriale et temporelle plus large.

Le PDRU a fait des petits, une OPAH de rénovation urbaine, un PNRQAD, l'opération de Bon-Air, donc. On a rajouté donc des wagons à la locomotive qu'est la rénovation urbaine : comité logement, convention avec l'établissement public foncier, charte d'insertion, groupe de travail qualité architecturale, clause d'insertion ...

En 2007, on a eu « la bonne idée » d'intégrer au GIP le pilotage du CUCS, le Contrat Urbain de Cohésion Sociale, avec l'espoir d'une articulation « entre l'urbain et l'humain ». « Bonne idée », dans l'absolu, mais je regrette avec un peu d'amertume nos difficultés à combiner réellement les savoir-faire, les outils et les moyens, en intégrant les objectifs de proximité et de participation.

Ce défi permanent, ce sera désormais aux futurs Contrats de ville d'y répondre. Ces contrats où l'on va retrouver le volet habitat, le volet urbain qui pour nous est crucial mais qui sera renforcé par tout le volet social, participatif, éducatif, économique et solidaire. Pour construire ce Contrat de Ville, au titre de sa préfiguration, nous avons engagé à Fort-de-France avec le Centre de Ressources de Politique de la Ville, des « portraits de quartiers », avec les habitants et les « forces vives » des quartiers, pour partager les diagnostics, croiser les regards, discerner les priorités, évoquer des pistes pour des projets mieux adaptés encore à la réalité humaine des quartiers, à l'échelle des territoires, aux capacités des territoires ... Il n'y a pas une mais des rénovations urbaines, il est important que le projet précède et détermine les procédures, et que les composantes physiques du projet respectent fondamentalement la donnée sociale, la fibre humaine. Ce sera là, forts des acquis de nos rénovations urbaines, tout l'enjeu des Contrats de Ville. Un autre cycle de la politique de la ville et de la vie des quartiers va s'engager.

J'en arrive à ma conclusion ... l'ANRU nous a permis de faire des focales sur des quartiers, de faire une métamorphose du regard, de qualifier l'habitat, de moderniser les services. Mais on a perdu progressivement l'échelle de la proximité et c'est aussi une question qui intéresse les professionnels que nous sommes. Quand j'ai évoqué tout à l'heure le moment initiatique que j'ai connu il y a plus de vingt ans sur le Chaudron, nous étions des professionnels militants, Il faut toujours l'être, nous le sommes toujours mais nous étions sur le terrain, sur la proximité, sur le réseau, sur l'informel, et quand on est dans la politique de la ville, il faut maintenir cette logique. Maintenant, le GIP que je dirige et je le regrette d'une certaine façon, est beaucoup plus dans la gouvernance, avec son lot de comités de pilotage, de réunions partenariales, la concertation permanente, dans l'aller-retour avec les décideurs, les financeurs. Je rêve pour ma part de reconsidérer mon travail en « activiste urbain » et j'espère que les futurs Contrats de Ville vont nous inviter à remettre au goût du jour cette culture de travail de terrain, parce que la réalité du terrain s'impose à nous, parce que la ville n'attend pas, parce que l'informel va encore plus vite que l'institutionnel et toutes les choses formelles que l'on évoque aujourd'hui et parce qu'enfin le projet doit non seulement s'imposer à la procédure mais surtout s'alimenter de la vie réelle, de ce que j'ai autrefois appelé « le réel urbain », celui des habitants et des territoires qui ont le plus besoin de solidarité et d'actions publiques.

Bernard FONTAINE :

J'ai la lourde mission de conclure, je vais essayer en quelques minutes de vous faire ressentir ce que ressent un chef d'entreprise qui est aux commandes de ce bailleur social qu'est la SIDR depuis 4 mois. D'une certaine façon je vais m'infliger ce que je propose aux nouvelles recrues de la SIDR c'est-à-dire vous produire un rapport d'étonnement. Je demande aux personnes que je recrute de me dire en une page ce qui, d'après elles, ne doit pas changer dans une entreprise et ce qui, d'après elles, doit changer, de manière à ce qu'on profite de cette capacité d'étonnement que l'on a encore lorsqu'on arrive quelque part et qui laisse au fond percevoir ce qui est essentiel. Aujourd'hui par rapport à ce que nous avons entendu et vu, je vais vous exposer comment le bailleur social qu'est la SIDR perçoit toutes ces problématiques et de quelle manière il peut en faire son miel.

Les urbanistes et les aménageurs aiment beaucoup se référer à la notion de centralité pour désigner un point central dans un espace et au fond je vais vous dire quelle est pour moi la préoccupation centrale qui prédomine aujourd'hui. La tentation pour un bailleur social c'est de se précipiter là où il y a un terrain vide à construire pour faire du neuf. Au fond, je crois que c'est sans se préoccuper de l'existant, en tout cas pas autant qu'il ne le devrait, sans se préoccuper du bien-être de ces locataires, de la bonne qualité des logements existants et du parc ancien et au fond c'est un peu ce que j'ai vérifié moi-même en arrivant. C'est que nous avons fait un tel effort pour dynamiser l'activité du BTP au cours des dernières années, pour produire des logements neufs, la SIDR a été tellement remarquable dans son bilan en matière de constructions nouvelles, elle a doublé le nombre de logements neufs qu'elle mettait en chantier chaque année, elle a porté son budget d'investissement de 50 millions par an il y a 5 ans, à 250 millions par an aujourd'hui ce qui est tout à fait considérable. Nous avons apporté une contribution au dynamisme de l'économie locale qui s'est faite au détriment de la nécessaire attention apportée à l'existant. Donc aujourd'hui il faut, comme à Ravine Blanche, remettre l'église au milieu du village et se préoccuper, tout en maintenant un effort de construction important, de la maintenance du bâti et de la qualité de vie dans ces logements anciens qui demandent effectivement à être rénovés. Comme je m'interdis de voyager dans l'espace, j'indique très simplement que la centralité où se trouve aujourd'hui la SIDR se situe par rapport à quatre points cardinaux, ce sont nos quatre priorités à nous.

Nous devons tout d'abord nous positionner par rapport au législateur, au principe régulateur à celui qui édicte un certain nombre de normes à respecter en matière de l'habilitation, notamment au regard de l'empilement des codifications qui n'arrêtent pas de se produire. Nous n'avons pas attendu l'ANRU pour rénover mais j'ai l'impression que depuis la création de l'ANRU, qui a signalé cette priorité tout à fait importante, les choses deviennent plus précises et plus contraignantes. En matière sociale par exemple, je crois qu'il y a une véritable relation à établir entre rénovation urbaine et rénovation sociale. Nous avons un certain nombre de priorités à respecter : l'obligation d'insertion qui auparavant était indicative et qui est aujourd'hui de plus en plus prescriptive. Nous avons, nous bailleur, rénovateur, l'obligation d'inscrire un certain volet d'actions d'insertion dans nos actions de rénovation et qui constitue pour nous quelque chose de tout à fait important. On a également fait référence, trop rapidement sans doute, à la problématique amiante, tout bailleur social au regard de cet impératif qui est un impératif de santé publique a au moins trois obligations : repérer

l'amiante, informer les locataires de la présence éventuelle d'amiante et enserrer son intervention dans un mode opératoire extrêmement contraignant et coûteux, quasiment chirurgical pour éviter la dispersion de cette matière dans l'air et qui comme vous le savez représente un danger plus qu'avéré pour la santé publique. Cet écheveau de règles fait qu'aujourd'hui, même si la préoccupation de rénover est centrale, elle est extrêmement difficile à mettre en œuvre. Il a fallu imaginer à la fois des outils financiers, des modes d'intervention et porter une plus grande attention sociale ce qui pour moi conditionne la difficulté d'engager des travaux de rénovation importante. Au fond, on pourrait penser que la tentation d'aller vers des constructions nouvelles, c'est la nature qui a horreur du vide, et j'ai envie de dire aussi que c'est la nature qui a horreur du trop-plein. Quand vous avez un parc social ancien important, avec des difficultés de financement, l'intervention en milieu occupé qui est quelque chose d'extrêmement complexe parce qu'elle touche à plusieurs disciplines, plusieurs priorités et vous devez, en tout premier lieu, vous préoccuper d'établir des MOUS, une cartographie des profils de chaque famille, les capacités, les besoins, la composition des familles, expliquer les conditions du relogement. Donc le premier abordage il est d'abord humain alors qu'on s'est davantage préoccupé par le passé des constructions nouvelles. On a donné la priorité aux ingénieurs et là il faut moins des ingénieurs que des gens ingénieux et parfois avec même une certaine ingénuité, c'est-à-dire une capacité d'aller au contact des familles de nouer un lien de confiance, de réellement percevoir ce dont les familles ont besoin. Cette culture de l'ingénierie sociale est probablement au regard des enjeux, ce qui fait aujourd'hui le plus défaut aux bailleurs sociaux et nous avons donc besoin de redécouvrir ces métiers de l'ingénierie sociale. Donc premièrement nous préoccuper de cette importance, du social et du respect de la règle qu'elle soit technique ou qu'elle soit d'ordre sanitaire.

Deuxième point cardinal pour nous les élus, les communes, les intercommunalités, le maître d'ouvrage que représente la collectivité où nous opérons et où nous avons à établir un dialogue fondé sur la confiance. Toute opération de rénovation d'un quartier ample, vous avez vu l'importance de Ravine Blanche ou Fort de France, ce qu'elle représente pour un élu, pour une mairie : un enjeu politique et social colossal. Donc fort de l'expertise technique des élus : Monsieur Lorion, des équipes, fort aussi de la sensibilité que chaque Maire apporte au bien-être de sa population, il faut que le bailleur social lui-même fasse valoir son expertise. Le dialogue doit être plus fondé sur la confiance et la connivence c'est-à-dire la capacité à nouer un partenariat équilibré où chacun comprend parfaitement le point de vue de l'autre. Il n'est pas question pour un bailleur social d'aller par exemple au-delà de ses capacités financières, il y a un équilibre à trouver entre ce que la collectivité demande et ce que l'opérateur apporte. Et je reviendrais sur la question de la gestion urbaine de proximité parce qu'elle me paraît tout à fait importante. Donc c'est une affaire tellement complexe, tellement délicate dans sa conception et dans sa mise en œuvre qu'il faut véritablement un partenariat solide et je dirais que c'est le point d'entrée d'une opération de rénovation réussie et si cet équilibre-là ne se fait pas au début, il y a beaucoup de risques pour que l'opération, dans son déroulement, dans sa mise en œuvre, souffre de difficultés.

Troisième point cardinal : le locataire. Encore une fois on vous a exposé la nécessité de non seulement réfléchir dans l'espace mais aussi dans le temps, de respecter la mémoire des lieux,

de respecter, y compris dans la trame, l'aménagement de l'espace, de laisser exprimer les potentialités du lieu, de le rendre non seulement fonctionnel, mais aussi de le rendre vivant et fidèle à l'identité du quartier. Tout cela ce n'est pas quelque chose qui se fait facilement et qui suppose, de la part d'un bailleur social, le déploiement d'une logistique extrêmement complexe, des conseillers sociaux, des agents de proximité, des gardiens d'immeubles. Mon collègue de la SEMADER a créé justement une école de gardiens pour aller au-devant des besoins d'animation sociale de ces quartiers nouveaux. Il y a aussi, au-delà de la présence du bailleur en tant que tel dans un quartier, une nécessaire attention à apporter à tout un tissu informel, souvent d'associations qui jouent un rôle extrêmement puissant dans l'animation sociale d'un quartier et vous ne pouvez pas vous couper de cette catégorie d'acteurs si vous voulez que l'opération soit comprise des habitants, qu'elle soit appropriée par eux et que l'ensemble se déroule bien. Au point d'ailleurs que l'ANRU met en place des actions de formation pour permettre aux habitants de comprendre les enjeux d'un projet de rénovation et que toute cette dimension immatérielle du projet pour moi est au moins aussi importante que la dimension technique, architecturale et matérielle. C'est le déploiement simultané dans ces deux dimensions qui rend une opération de rénovation tout à fait complexe.

Dernier point cardinal, je parlais de la nécessité de mobiliser des compétences en cohérence avec les enjeux qu'il faut traiter, notamment dans le domaine de la cohésion sociale, il y a aussi les entreprises. Le bailleur social ne peut pas intervenir seul dans un projet de rénovation, il est évident qu'il faille intervenir main dans la main avec les collectivités locales pour que tout se passe de la meilleure façon possible. Mais il doit aussi disposer d'une logistique de prestataires, d'entreprises capables de lui apporter une prestation cohérente et je dirais sous une forme synthétique. Je fais référence à un choix que la SIDR a fait dans le cadre des SBA (Small Business Act) de favoriser l'accès des petites entreprises et des petits artisans au marché de rénovation, ce sont des opérations qui, par nature, se prêtent d'une façon excellente à l'intervention d'artisans, de petites entreprises. Cependant pour intervenir dans un groupe d'habitations en minimisant les risques, en minimisant les frottements avec les habitants, il faut parfois déloger en respectant des contraintes financières très lourdes. Le reste à charge doit être le même dans le cadre d'une opération de rénovation, nous nous imposons nous même de limiter à 90% de LLTS, l'augmentation du loyer qui serait éventuellement à subir par le locataire qui bénéficie des opérations de rénovation lourde. Tout ça est extrêmement contraint, et au regard de ce vous disiez tout à l'heure sur la diversité sociale et les parcours résidentiels, il y a de telle pesanteur sociale à La Réunion que malheureusement nous sommes un peu dans une glue sociale. Il est très difficile, à l'occasion d'opérations de rénovation, de faire venir de nouvelles classes moyennes d'origines différentes, sa reste un peu du rêve quand même, ce sont souvent les mêmes qui bénéficient de meilleures conditions matérielles. Pour mettre en œuvre cette logistique de traitement, de rénovation, d'une façon efficace, vous avez électricien, plombier, charpentier, métallier, plaquiste qui travaillent en parfaite cohérence, je vous assure que ce n'est pas une chose simple. Donc l'opération prend 33 mois de retard, il faut ensuite expliquer aux locataires pourquoi il y a cette gestion chaotique des opérations. La rénovation urbaine est le type même d'opérations complexes. Il a été fait référence à une catégorie qui est un sigle barbare pour le petit individu du coin, si vous lui demandez qu'est-ce que c'est une OPC il va ouvrir des yeux ronds, la fonction de

l'organisation de pilotage et de coordination de ses différentes entreprises qui n'ont aucune culture du travail en groupement, qui n'ont aucune culture de la manière de documenter la réponse à un appel d'offre, ça représente une espèce de mur du son qu'il nous faut franchir ensemble. C'est la raison pour laquelle je crois que des politiques de rénovation urbaine ne peuvent correctement se concevoir et s'implémenter que s'il y a dans la relation entre le bailleur social et le tissu des entreprises locales, un lien extrêmement puissant structuré qui suppose, en particulier, que l'on cherche véritablement à structurer des filières. On a parlé de l'amiante, ça nécessite une expertise technique particulièrement lourde, mais c'est vrai aussi je le dirai même de travaux qui sont accomplis dans des sites non amiantés. Vous avez cette mise en musique, cette nécessité d'orchestrer la participation de chacun, encore une fois de différents corps de métiers, c'est un peu comme lorsque vous exécutez une symphonie, tout ça doit se coordonner d'une façon efficace. Donc nous sommes typiquement dans l'univers de la complexité, et je vous avais parlé de proximité tout à l'heure, nous sommes aussi dans l'univers de l'urbanité au sens de la relation humaine, de la relation qui s'établit de personne à personne. Si nous ne mettons pas le locataire au centre de notre attention dans le cadre d'un projet d'aménagement défini de façon concerté, nous allons à l'échec. « Pierre qui roule n'amasse pas MOUS », si vous ne laissez pas le métier d'ingénieur social prendre le dessus sur celui de l'ingénieur en charge de la construction, d'une certaine manière vous allez à l'échec. Je voudrais faire référence pour finir à ce qu'avait dit Monsieur Daniel Fauve, qui disait qu'il fallait non seulement se concentrer sur le hardware mais aussi sur le software. Je pense que la préoccupation du soft, de l'humain, doit être centrale dans le métier de rénovateur urbain. Monsieur Pierre BOZIER parlait de l'intérêt d'une immersion dans la vie réelle pour ses étudiants. Je pense qu'à travers le projet qu'il a évoqué, mais qui me paraît être un magnifique et ambitieux projet, et je pense que la Région serait légitime de s'y intéresser, de créer une école tournée sur l'Océan Indien et permettant de valoriser le patrimoine architectural qui est celui de La Réunion et celui des pays limitrophes. Il y a matière, me semble-il, à ouvrir de nouvelles filières pour les élèves de cette école en matière de maîtrise d'œuvre appliquée à la réhabilitation. Je pense que nous avons des choses exceptionnellement utiles à organiser et je crois que l'unité de temps, de lieu et d'action qui sont pour moi les trois composantes d'un projet de rénovation réussi justifient, me semble-il, que le projet que porte cette école, et que la Région, les bailleurs et l'ensemble des entreprises du BTP devraient accompagner favorablement, soit accompagné par vous messieurs et mesdames les élus qui avaient, me semble-il, toutes les capacités de le faire.

Fabienne COUPEL SAURET :

Il me revient l'honneur de clôturer, nous avons eu une grande qualité d'interventions et puis aussi des pistes de réflexion passionnantes. Donc je tenais tout simplement, et avec sincérité, à remercier tous nos intervenants pour la qualité des interventions, les paysages, les voyages et la poésie aussi que certains ont su mettre dans leurs présentations. D'autres sont beaucoup plus technocrates, néanmoins il s'agissait interventions de grande qualité, d'autant que vos pistes de travail et de réflexion ont retenus l'attention aux des deux vice-présidents qui sont dans cette salle David et moi-même. Merci à vous tous.

ATELIER A : ARTICULATION DES POLITIQUES DE L'HABITAT

Remerciements aux participants

« L'AGORAH INVITE » remercie pour leur présence et leur aimable participation :

Fabrice PEIGNEY, secrétaire général du CES de l'ANRU et coordinateur du groupe de travail de l'Atelier A,

Bruno CARRER, Directeur du GIP II « Fort de France 2020 »,

Mikaël NACIVET, chargé de mission Habitat à la CINOR et rapporteur du groupe de travail de l'Atelier A,

Prisca AURE, direction de Programmes Centre-Ville à la commune du Port,

Gwenaél HODJI, stagiaire rattaché au Pôle Habitat de l'AGORAH,

Annélyne MARIAYE, chargées d'Etudes à l'AGORAH,

Marion OVIZE, chargées d'Etudes à l'AGORAH,

Arnaud RITTER, responsable du Pôle Habitat de l'AGORAH,

Vincent SAMINADIN, stagiaire rattaché au Pôle Urbanisme de l'AGORAH.

Problématique

Les politiques de l'Habitat, enjeux et objectifs, quelles difficultés à assurer une cohérence sur le territoire ?

Synthèse de l'Atelier A

La thématique combine aujourd'hui une multiplication des acteurs à une évolution permanente du cadre législatif qui contribue à rendre difficile la cohérence entre les différents documents de planification urbaine. Le Programme Local de l'Habitat est l'outil essentiel d'observation et de planification de l'Habitat à l'échelle locale. Depuis 2004, son élaboration relève des EPCI, devenus avec les actes successifs de décentralisation, le principal interlocuteur en matière de politique publique de l'Habitat. Aujourd'hui, des réflexions sont engagées autour de la construction de ceux-ci à La Réunion (3 EPCI sur 5 sont dotés d'un PLH : CINOR, TCO et CIREST) afin d'assurer une cohérence entre les politiques et les réalités socio-économiques du territoire. Ainsi aux objectifs quantitatifs de production de logements doivent s'associer, une dimension qualitative pour apporter des solutions opérationnelles aux ménages réunionnais. Les collectivités locales à La Réunion rencontrent des difficultés à mettre un PLH opérationnel pertinent en face des problèmes de leurs territoires mais, avec l'élaboration de la deuxième vague de PLH, s'efforcent d'inclure cet aspect qualitatif primordial. Ce constat met en évidence les contradictions et les paradoxes entre les grands objectifs nationaux et les enjeux locaux des politiques de l'Habitat, si la Rénovation Urbaine met en avant la notion de « mixité sociale », celle-ci se place en contradiction avec le cadre législatif du droit au logement qui favorise certains quartiers pour le développement d'offres locatives très sociales. Le logement social tient une place particulière dans la politique de l'Habitat parce qu'il répond à la demande des habitants les plus modestes et participe à la mobilité sociale et résidentielle des populations. A La Réunion, 75% des ménages sont éligibles au logement social, le besoin de planifier les objectifs de production et d'assurer une articulation entre les politiques locales et les différents dispositifs mis en place à l'échelle nationale est d'autant plus important.

Les pistes d'actions

→ **Associer une dimension qualitative aux objectifs quantitatifs des outils de planification de l'Habitat,**

Les objectifs de production du PLH n'ont lieu d'être que si les besoins des ménages sont pris en compte

→ **Ajouter une phase méthodologique obligatoire à l'élaboration des PLH,**

Le diagnostic doit être complet et présenter l'intégralité du fonctionnement du parc de logements pour éviter une simple utilisation « administrative » du PLH qui se doit d'être un véritable outil pré-opérationnel d'aide à la décision.

→ **Intégrer les questions de la politique du peuplement à l'amont de l'élaboration des PLH,**

Prendre en compte les problématiques touchant les habitants d'un quartier, notamment en termes de « relogement » à l'amont des projets d'aménagement urbain.

→ **Participer à la création d'un Observatoire Local de l'Habitat,**

Le PLH nécessite des outils de connaissance pour articuler l'ensemble des politiques de l'Habitat.

→ **Sensibiliser les collectivités locales au marketing territorial,**

Certains quartiers, notamment dans la commune du Port, souffrent d'une image relativement négative, il est important d'apporter des éléments de qualité de vie dans ces secteurs pour les revaloriser.

→ **Anticiper les besoins de production futurs en créant de la réserve foncière,**

Permettre le développement des projets d'aménagement tout en limitant l'étalement urbain.

→ **Assurer la cohérence entre les documents cadre de l'urbanisme et de l'Habitat,**

L'acquisition de réserve foncière relève du niveau communal, à travers les PLU, nécessité de coordonner ces derniers avec les objectifs des PLH, à l'échelle intercommunale.

La citation – Retour d'expérience

« Le gros souci, ce n'est pas tellement le document du PLH en lui-même, mais plutôt sa mise en œuvre et ce à toutes les échelles... Aujourd'hui, à la fin du diagnostic du PLH du TCO, on s'est rendu compte que pour répondre à la demande du territoire, on aurait besoin de toute l'enveloppe LBU sur les 5 ans à venir... Il y a vraiment un problème d'adéquation entre le document et les moyens qui sont mis en face ».

Extrait des propos de Mme PRISCA Aure - Direction de Programmes Centre-Ville à la commune du Port

Un chiffre à retenir

Seulement 3 EPCI sur 5 sont aujourd'hui dotés d'un Programme Local de l'Habitat, à la Réunion.

ATELIER C : LA DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

Remerciements aux participants

« L'AGORAH INVITE » remercie pour leur présence et leur aimable participation :

Damien KACZA, Chargé de mission au CES de l'ANRU et coordinateur du groupe de travail de l'Atelier B,
Florence DESNOST, Responsable du Pôle Développement du Territoire de la commune du Port et rapporteur du
groupe de travail de l'Atelier B,

Christophe DEVLAMYNCK, Gérant de KOYTCHA Immo Pro,

Maxime LECLERC, Responsable du Pôle Environnement de l'AGORAH,

Aude MATHIEU, Assistante d'Etudes Habitat à l'AGORAH,

Dévy MINATCHY, Chargée de mission Habitat au TCO,

Catherine MOREL, Architecte au CAUE de La Réunion,

Cécile NERE-MARPIGA, Chargée de mission à l'AD2R,

Éric PILLORE, Responsable du service Aménagement au GIE,

Bernard ROBERT, Adjoint à l'Aménagement et Urbanisme de la ville du Port.

Problématique

Comment les objectifs de mixité et de diversification de l'Habitat ont-ils été appréhendés à la Réunion ?

Synthèse de l'Atelier C

La diversification et la mixité sont les principaux fondamentaux définis dans la charte de l'ANRU. Si ces objectifs relèvent d'une inspiration nationale, ils sont également partagés par l'échelle locale. Chaque collectivité a pu développer son projet de diversification et de mixité tel qu'elle le concevait. Cette déclinaison locale des grands objectifs du PNRU est représentative, finalement, des contextes et des profils propres à chacun des 400 quartiers PRU. Il est donc peu aisé d'observer les résultats du PNRU sur cette thématique. A La Réunion, les 5 quartiers ANRU ont conduit à 5 approches très différentes de la diversification de l'Habitat, et la mixité ne faisait pas partie des objectifs de départ.

La situation précaire des ménages réunionnais (3/4 des ménages pouvant bénéficier d'un logement social) est ressentie comme un frein au développement de la mixité sociale. Sur des communes comme Le Port, où le parc locatif social représente plus de 55% des logements, l'enjeu de la mixité sociale dépasse le simple périmètre du quartier pour s'étendre à l'ensemble de la ville. La difficulté à appréhender la mixité sociale a conduit les collectivités à redéfinir la notion, dans les objectifs, comme un développement de l'offre de parcours résidentiel, qui manque d'attractivité pour les promoteurs privés dans la ville du Port.

Les projets de diversification de l'Habitat et de mixité sociale se heurtent également au jeu d'acteurs, ces démarches, qui se doivent d'être pérennes pour apporter des résultats sont, pour autant, remise en cause tous les 6 ans, lors des élections municipales qui peuvent impliquer un changement politique, ce qui provoque une cassure dans le cycle.

Les pistes d'actions

- **La mixité sociale et la diversification de l'Habitat doivent sortir du simple périmètre du quartier pour être appliquées à l'ensemble d'un territoire,**

Les quartiers ANRU sont une première étape dans un objectif plus global et à plus grande échelle.

- **Pérenniser la démarche,**

Les effets observables de la mixité sociale et de la diversification de l'Habitat ne peuvent être appréhendés que sur le long terme.

- **Sensibiliser les collectivités locales au marketing territorial,**

La qualité de vie est un facteur d'attractivité pour attirer de nouvelles populations sur un secteur, il paraît donc nécessaire d'apporter des réflexions sur l'image du quartier et son attractivité

- **Favoriser les opérations « douces » sur le quartier,**

La réhabilitation a une mauvaise réputation mais celle-ci implique un coût des loyers au m² à l'arrivée moins important que dans le cas de constructions neuves.

- **Assurer un lien entre les politiques de l'Habitat et les politiques de la ville,**

L'Habitat est une thématique transversale qui rassemble une multitude de facteurs diversifiés qui influent sur son évolution, notamment les transports.

- **Définir un objectif de diversification, dans un cadre précis,**

Certains projets de La Réunion n'avaient pas d'objectifs de diversification affichés, cette thématique phare doit être formalisée et doit faire suite à un diagnostic de la structure des ménages et de leurs besoins.

La citation – Retour d'expérience

« On a des conditions pour pouvoir diversifier l'habitat, au-delà du marché, il y a aussi les volontés politiques qui rentrent en jeu. Si les projets d'aménagement, les projets de construction sont remis en question tous les 6 ans, cela ne peut pas fonctionner. Le temps des projets est relativement long, une cassure au bout de 4-5 ans entraîne un nouveau cycle et un rallongement des temps de projet quand ce n'est pas une annulation de celui-ci. Il doit y avoir une notion de pérennité pour pouvoir exercer cette diversification de l'habitat ».

Extrait des propos de Mme Florence DESNOST - Responsable du Pôle Développement du Territoire de la commune Du Port

Un chiffre à retenir

Sur les 24 communes de la Réunion, 10 communes sont soumises à la loi SRU sur la mixité sociale de l'habitat, parmi ces 10, seulement 4 sont en conformité : Le Port, Saint-Denis, Saint-Pierre et Saint-André. 14 sont concernés par la loi DALO, seulement Saint-Benoît et Bras-Panon sont conformes.

ATELIER B : RELOGEMENT ET PEUPELEMENT

Remerciements aux participants

« L'AGORAH INVITE » remercie pour leur présence et leur aimable participation :

Christophe NOYE, Directeur du bureau d'Etudes Cf. Géo et coordinateur du groupe de travail de l'Atelier B,
Christophe GAEREMYNCK, Chef de projet ANRU à la ville du Port et rapporteur du groupe de travail de l'Atelier B,
Maryline CAILLEUX, Chef de service du SCED à la DEAL,
Clency HENRIETTE, Chargé de mission et directeur d'Etudes du SAR à l'AGORAH,
Elsa MASSE, Responsable d'opération à la SPL Est Réunion développement,
Laurent PAYET, Coordinateur du plan intercommunal de lutte contre l'habitat indigne au TCO,
Sabine RIVIERE, Chargée d'Etudes à l'AGORAH.

Problématique

Comment les politiques de peuplement accompagnent les projets ANRU ?

Synthèse de l'Atelier B

La rénovation urbaine comprend une dimension sociale importante. Les opérations d'aménagement de réhabilitation et de démolition sont la source d'une problématique liée au relogement des ménages dont les logements / immeubles sont concernés. Ainsi les projets de la rénovation urbaine doivent s'accompagner d'une politique de peuplement volontariste forte pour, dans le cadre de la mixité sociale, lutter contre les ségrégations socio-spatiales d'une population fragile dans certains quartiers.

Il est donc nécessaire, à l'amont du projet, d'évaluer les souhaits, les craintes et les inquiétudes des ménages pour faciliter les opérations et proposer un relogement sécurisé, dans des logements neufs et à loyers maîtrisés. Cependant, les constats ont montré que, majoritairement, les ménages relogés le sont dans des logements neufs, impliquant, dans la tendance, des surfaces plus importantes et en conséquence un loyer au m² également plus élevé. Ce phénomène comprend une hausse du taux d'effort qui n'est pas comblée par les aides au logement. Le dialogue avec les bailleurs est capital pour prendre en compte l'évolution du coût du logement pour le ménage tout en maintenant en adéquation des objectifs quantitatifs de production.

Enfin, on retrouve un enjeu de connaissance du parc locatif social, on s'aperçoit qu'on ne connaît la structure des ménages sur un secteur qu'au moment où une opération est engagée sur le quartier. Il est nécessaire pour les collectivités, dans le cadre des politiques de peuplement, de posséder une bonne compréhension du fonctionnement du jeu de l'offre et de la demande dans le parc locatif social, prédominant sur quartier ciblé pour la rénovation urbaine.

Les pistes d'actions

→ **Réaliser des études de caractérisation du profil des ménages et de leurs souhaits de parcours résidentiels, à l'amont du projet ANRU,**

Il s'agit de développer des outils permettant l'échange et la prise en compte de la demande des ménages : réalisation d'enquêtes, de parcours commentés ... Disposer des éléments de connaissance fins et territorialisés sur le parc social : offre, politique d'attribution, demande, politique d'accompagnement...

→ **Assurer et accompagner le relogement de transit ou définitif sécurisé pour les ménages,**

Le déménagement peut être vécu comme un traumatisme, il est important d'instaurer un dialogue social pour faciliter la mise en œuvre de l'opération de rénovation urbaine.

→ **Maîtriser les loyers dans le cadre du relogement par le dialogue avec les bailleurs,**

Les ménages sont souvent relogés dans du logement neuf avec un coût plus élevé, dont les allocations logements ne suffisent pas à compenser la hausse du taux d'effort.

→ **Prévoir une « souplesse » dans le conventionnement des projets de rénovation urbaine**

Les souhaits des ménages ne sont pas fixes, ils évoluent constamment au cours du projet ANRU, il est nécessaire d'organiser des échanges pour ne pas se retrouver dans une situation de blocage.

→ **Faciliter et favoriser la mobilité résidentielle**

Le phénomène de décohabitation croissant et autres éléments d'augmentation du nombre de ménages impliquent une prise en compte de l'évolution de la demande et des besoins locatifs de « proximité ».

→ **Renforcer l'attractivité de l'environnement urbain et la qualité de vie**

Une réflexion doit être engagée sur la revitalisation des commerces du quartier, les équipements, les espaces publics, l'implantation d'activités ... sur les périmètres ANRU et leurs alentours, en maîtrisant les effets pervers des opérations vis-à-vis des ménages les plus pauvres.

La citation – Retour d'expérience

« On a tendance à considérer comme positif, à tort ou à raison, le fait que les personnes qui ont été relogées, même de manière transitoire, finalement acceptent leur situation dans leur nouveau quartier. Ils ne souhaitent pas nécessairement revenir alors qu'au départ ils ne voulaient pas partir ... Le déménagement en tant que tel, pas uniquement pour les personnes précaires, représente un traumatisme et une source de stress importante ... Revenir sur le quartier et réorganiser un déménagement, changer de vie après une période transitoire de 2 ans peut représenter un sentiment de retour en arrière qui explique finalement que les gens souhaitent se pérenniser sur leur nouveau logement ».

Extrait des propos de Mme Elsa MASSE - Responsable d'opération à la SPL Est Réunion développement

Retranscription de la restitution des ateliers

Delphine DE DEA : Je reprends une dernière fois la parole pour cette journée juste pour laisser la parole aux différents groupes. Normalement, vous avez les trois dossiers d'atelier pour pouvoir avoir une vue globale. Pour information, toute cette journée sera traduite dans des actes de colloque que l'on diffusera, d'abord aux participants, puis ensuite plus largement. On travaillera dans ce sens-là pour que vous puissiez avoir une synthèse de tout ce qui a été évoqué aujourd'hui.

Pour les restitutions, on est un peu contraints par le temps forcément parce que l'école ferme vers 17h donc il va falloir faire vite. Normalement les gardiens restent un peu plus tard donc on devrait pouvoir s'organiser, par contre, je vais vous demander d'être synthétiques, du coup je ne prendrai pas plus de temps, je vous laisse la parole.

Atelier A : Articulation des politiques de l'habitat

Fabrice PEIGNEY : Merci Delphine, notre atelier a porté sur les politiques de l'habitat et notamment le lien avec les programmes de rénovation urbaine. On était quelques-uns à connaître les politiques de l'habitat : des représentants d'intercommunalités et de communes de l'île de La Réunion,... Nous avons abordé les principales caractéristiques des politiques de l'habitat, ainsi que les enjeux et les paradoxes de celles-ci, leurs liens réels, supposés ou théoriques avec les projets de rénovation urbaine mais aussi leurs limites.

Puis nous avons abordé, ou plutôt effleuré, nous n'avons pas beaucoup de temps pour développer, les questions locales sur les PLH qui sont parfois des objets réglementaires mais qui n'arrivent pas à tenir ou obtenir leurs objectifs. Les questions aussi sur les quartiers en matière de diversification et de changement d'image. Je laisserai le soin à Mickaël de synthétiser plus globalement cet atelier.

Mickaël NACIVET : Merci. Mickaël NACIVET, en poste à la CINOR, la Communauté d'Agglomération du Nord de La Réunion et j'ai en charge l'habitat. Donc sur le plan d'intervention en premier lieu en matière de politiques d'habitat sur ce premier atelier, rapidement, les grandes caractéristiques que l'on peut retrouver c'est la politique de l'offre avec la logique quantitative mais également qualitative et aussi de spatialisation en termes de localisation que l'on retrouve notamment avec les monographies de quartiers par exemple au niveau des PLH.

En parallèle de la politique de l'offre, on retrouve aussi des politiques sociales en termes de réponses et de définition des besoins et, à partir de là, on va s'attacher à définir les produits et les logements adéquats aux besoins des ménages mais aussi les types de financements adéquats pour la production de ces logements et in-fine le niveau de loyer que les ménages auront à payer.

Ensuite, on note une forte articulation des politiques urbaines et territoriales vu que les logements et leur production impliquent, in-fine, la production d'équipements collectifs et publics pour apporter des services à cette population que ces nouveaux territoires doivent accueillir. Cela comporte des enjeux de développement durable avec des contraintes, notamment en matière de lutte contre l'étalement urbain, mais aussi la maîtrise des énergies et donc in-fine la baisse des coûts pour le loyer des ménages.

Pour les acteurs, cette politique de l'habitat c'est une compétence partagée, en premier lieu on retrouve les communes qui ont la maîtrise du sol avec les instructions des permis de construire, de démolition et d'aménagement. On retrouve aussi les intercommunalités avec la réalisation de l'outil du PLH. En second lieu, on retrouve l'Etat dans les financements avec les aides à la pierre pour la production des logements sociaux mais aussi les aides à la personne avec les allocations logements. Egalement, en termes de financements, on retrouve un autre acteur qui est la Caisse des Dépôts et des Consignations pour l'attribution des prêts de financement pour la production de logements sociaux mais aussi le mécanisme de défiscalisation de manière privée comme sur le logement social en Outre-Mer. On retrouve aussi d'autres organismes avec une intervention de l'Etat sur la

production du neuf mais aussi la réhabilitation et aussi l'arrivée du droit au logement en parallèle de la mixité sociale.

Un autre acteur important ce sont les opérateurs avec les bailleurs sociaux pour la construction et la gestion du parc social. Dans cette politique de l'habitat on retrouve un outil clé qui est le Programme Local de l'Habitat comme outil de définition de cette politique au service d'un territoire et d'une population avec une concertation de l'ensemble des acteurs, une définition des objectifs, à la fois qualitatifs et quantitatifs, mais aussi une définition de ces moyens en prenant en compte le contexte à la fois économique et réglementaire localement pour l'atteinte des objectifs.

En troisième point on va retrouver les contradictions dans la mise en œuvre. En premier lieu, la contradiction de la nécessité à répondre en urgence, et en parallèle l'Etat qui impose une mixité sociale dans le cadre des PLU. En deuxième point, l'incitation d'une production de logements et les coûts induits pour les collectivités dans l'arrivée de nouvelles populations avec la production de logements qui nécessite une production des équipements de services dans certains quartiers. J'ai eu un exemple pas plus tard qu'hier sur la commune de La Possession, la Maire a déclaré qu'ils allaient lever le pied sur l'arrivée de nouvelles population et le lancement de nouveaux programmes car il faut que derrière les finances publiques suivent. Donc la troisième limite, il s'agit d'une contradiction dans la mise en œuvre : on a cette résorption du parc social et de ses moyens affectés et ça allonge quelque part la liste des demandeurs qui est amplement conséquente à La Réunion.

J'arrive sur les limites du PRU, le Programme de Renouvellement Urbain. Les grands fondamentaux du PRU que l'on peut retrouver, il s'agit en premier de dédensifier, moins de concentration géographique en termes de logements sociaux, de désenclaver, et enfin de favoriser la diversité de l'habitat en donc d'apporter une mixité sociale.

Autour des débats qui ont eu lieu, ont été mis en avant les contradictions entre densification et verticalisation. La densification, avec un parti-pris, à La Réunion en tout cas, il s'agit aussi des logements en bandes avec une observation sur Le Port avec des quartiers qui étaient plus denses avec des maisons individuelles par exemple. Pour finir, ce qui m'amène à intervenir sur un panel d'outils, il s'agit de l'importance de mixer les outils, peut-être pour, du coup, sortir du droit commun parce qu'on a des interventions et des cadres d'intervention qui sont très contraints avec le Programme National de Renouvellement Urbain, avec les opérations RHI qui peuvent durer sur le temps, il faut compter 10 ans, donc il y a des contextes qui évoluent fortement. Cela nous amène à des propositions d'outils issus de la loi Letchimy par exemple pour la résorption de l'habitat spontané. Si mes collègues veulent compléter certains points je les y conduis.

Arnaud RITTER : Juste une petite idée sur laquelle on a débattu, c'était sur la ville du Port, il y avait une intervenante du Port qui expliquait que vu le taux de logements sociaux très élevé ici ils essayaient de faire de la mixité sociale en essayant d'attirer les promoteurs privés. Mais la ville a de grosses difficultés à faire venir ces promoteurs privés sur la commune du Port vu qu'ils ont un déficit d'image qui ne lui permet pas d'être attractive. La question du marketing territorial est venue derrière donc comment on pourrait prendre, dans le cadre de l'ANRU ou du PLH, des moyens de marketing territorial pour changer l'image du quartier ou de la commune dans le cadre du Port ? C'était une idée qui était relatée. Des remarques ?

Atelier B : Relogement et Peuplement

Sabine RIVIERE : Je vais juste vous présenter un petit peu le groupe et les personnes qui étaient là à l'atelier. Il n'y avait pas de bailleurs dans notre atelier « relogement et peuplement ». Pour ceux qui ne me connaissent pas, Sabine RIVIERE, chargée d'études à l'AGORAH, rattachée au Pôle Habitat. Donc étaient présents à notre atelier, mon voisin de gauche, Monsieur GAEREMYNCK, de la Mairie du Port qui est intervenu pas mal sur le projet de rénovation du Port, Monsieur Laurent PAYET du TCO qui a notamment en charge le PCLHI, Clency HENRIETTE de l'AGORAH, Maryline CAILLEUX de la DEAL,

Elsa MASSE de la SPL Est Réunion Développement qui nous a notamment parlé de futures opérations sur Saint-Benoît et Christophe NOYE bien sûr. Je laisse la parole.

Christophe NOYE : Nous allons vous présenter le résultat de nos échanges à deux voix. On n'a pas traité tous les sujets du relogement et du peuplement mais on a dégagé cinq points qui nous semblaient importants et en relation un peu directe avec la rénovation urbaine. Je vais laisser Christophe vous en présenter deux et je présenterai les suivants.

Christophe GAEREMYNCK : C'est vrai que nous, dans cet atelier, on a beaucoup évoqué le projet de rénovation urbaine du Port. Les éléments que nous allons évoquer aujourd'hui ne sont pas forcément à généraliser sur l'ensemble des opérations mais ce sont des points assez importants. Le premier point c'était de relativiser en quelque sorte les demandes exprimées dans les familles. Le principe c'est, dans le cadre de ces opérations, on a toute une phase d'études préalables où on rencontre les familles, on recueille leur souhaits et attentes en matière de relogement. Une des premières attentes des familles c'est d'éviter les démolitions et déménagement et puis en fin de compte, au fil du projet, on se rend compte, au fur et à mesure que le projet sort de terre, que les souhaits des familles évoluent. C'est vrai qu'entre les premières études et la sortie des premières opérations, entre lesquelles il se passe généralement 4 ou 5 ans, d'une part la configuration des ménages peut et de façon conséquente évoluer entre l'expression des premiers souhaits et la phase de relogement à proprement dite et donc on s'est rendu compte, par exemple, avec assez de surprise, que les situations de transit, qui a priori étaient vécues comme quelque chose d'assez traumatique, en tout cas dans la façon dont les familles l'exprimaient au départ, on s'est rendu compte qu'au final les familles qui sont parties en transit durant les opérations ne souhaitent pas revenir dans le quartier.

Alors il y a sans doute plusieurs situations qui peuvent éclairer cela, d'une part la qualité des opérations proposées font que les gens sont bien où ils sont. Ensuite, effectivement, il y a ce que l'on évoquait, la problématique du transit le déménagement qui est quand même quelque chose d'assez complexe, assez traumatique pour les familles et donc la perspective, le fait d'aller et venir, ça fait deux déménagements et cela aussi ça incite peut-être les gens à rester sur place. On a vu également, avec la situation des propriétaires privés sur le quartier, beaucoup de propriétaires privés au départ ne souhaitaient absolument pas que leur logement soit démoli. Il y en a à peu près la moitié qui fait l'objet d'une démolition dans le cadre du projet et aujourd'hui les propriétaires, qui ne sont pas soumis à la démolition, viennent nous voir en nous demandant pourquoi mon logement n'a pas été démoli. Parce qu'effectivement la situation des familles dont le logement a été démoli, avec un échange de propriété, donc l'accès à un logement neuf, est beaucoup plus favorable que la situation des propriétaires privés qui ont en charge leur propre projet de rénovation, dans le cadre de financement de l'ANAH donc avec des aides financières qui sont limitées. Voilà.

Donc ça, c'est vraiment un des constats forts du projet, c'est que, encore une fois, le processus d'enquête initiale et ensuite le processus d'accompagnement des familles au relogement... à travers tout ce processus, on se rend compte que les souhaits et les attentes des familles évoluent, et du coup, il faut que le projet puisse accompagner l'évolution de cette demande. C'est-à-dire qu'il faut qu'il y ait une certaine souplesse, même si on est très clairement contraint parce que c'est une convention ANRU, il y a une programmation financière qui est arrêtée de façon définitive, voilà. A partir de ce cadre contraint, il faut quand même que l'on puisse garder une certaine souplesse et c'est vrai que l'ANRU prévoit la possibilité de faire évoluer le projet pour mieux coller aux évolutions et aux attentes des familles.

Alors, un deuxième point important qui, effectivement, est peut-être une spécificité du Port, d'un des quartiers sur lesquels on travaille, on a sur ce quartier, une diversité des publics extrêmement importante : on a des locataires, avec effectivement des situations de relogement en passant par des phases de transit, on a des propriétaires avec des logements démolis donc des champs de propriété donc de la production de logements neufs en accession, on a des propriétaires qui restent

propriétaires de leur logement et qui doivent s'engager dans un processus de rénovation propre. Ainsi, tous processus de projet doit intégrer la totalité de ces publics et adapter la totalité des réponses en fonction des problématiques de chaque public. On a aussi des situations que l'on rencontre assez fréquemment, de propriétaire bailleur avec des situations d'insalubrité des locataires.

Un élément important, c'est effectivement le public locataire, le processus de relogement induit, après la phase « transit », l'accès à un logement neuf locatif, pour une accession, les familles ont l'occasion de devenir propriétaires. Un des obstacles au relogement de ces familles c'est le niveau de loyer à la sortie des opérations neuves, que se soit en matière de constructions neuves ou de réhabilitations. Il se trouve que, dans le cadre du projet ANRU, on a le bailleur, la ville et l'ANRU qui ont décidé d'une charte de relogement qui signifie très clairement que les familles doivent conserver un loyer constant à surface égale. La problématique, c'est que les opérations de constructions neuves intègrent des surfaces plus grandes. Les familles sont quelquefois confrontées à des augmentations de loyers qui sont sensibles, et qui ne sont pas toujours compensées par la part des allocations logement. Globalement on a quand même cette directive, qui est imposée par l'ANRU, de maîtriser au maximum les charges des familles dans le cadre du relogement. Alors, c'est un cadre conventionné, encore une fois, puisque la charte est liée à la convention ANRU. Voilà, donc ça nécessite évidemment une bonne volonté des bailleurs par rapport à ça.

Christophe NOYE : Pour la spécificité des publics, je rajouterai juste un point, on a évoqué que dans ce cadre là, compte tenu de la spécificité des publics issus des parcs privés, la norme ANRU, les règles qui s'appliquent au relogement paraissent un peu difficiles à tenir dans ces conditions. Il faudrait donc et peut-être prévoir des assouplissements dans ce sens et puis travailler sur la maîtrise des loyers qui renvoi à ce qu'on évoquait ce matin sur les différences de loyers qui là, ont été gérées, même si cela n'a pas forcément été très simple, par un accord avec le bailleur qui applique les loyers initiaux. Alors on a apporté deux autres points, qui sont peut-être un peu plus larges dans l'approche par rapport au relogement. Le premier c'est, la question des décohabitants qui apparaissent, dans le cadre du relogement donc un certain nombre de besoins, de mutations dans le parc existant ne sont manifestement, enfin a priori pas accompagnées par les bailleurs. Il y a donc peu d'accompagnement en termes de trajectoire résidentielle interne au parc social, de la part des bailleurs. Le ménage grandit, le ménage diminue, est-ce qu'on accompagne le ménage dans ses trajectoires... semble-t-il un grand chantier à ouvrir sur comment suivre et faciliter ces trajectoires internes, on se rapproche un peu des questions sur le traitement.

Noter aussi, mais ça c'est de façon un peu généralisée, que les bailleurs ont une orientation très marquée sur la production de logements, comme il y a du besoin, il y a des contraintes très fortes et peut-être une gestion locative, un accompagnement social qui est laissé de côté.

Et le dernier sujet que l'on a abordé, même si on n'a pas abordé tous les sujets du peuplement évidemment, le dernier c'est peut-être un enjeu de connaissance de l'occupation du parc social. Ce qui nous est apparu dans nos échanges c'est qu'en fait, on commence à connaître l'occupation d'un quartier au moment où on a décidé de mener une opération sur ce quartier, là, on va faire des enquêtes et on commence à connaître un peu l'occupation. En dehors de cette approche qui est pré-opérationnelle, on ne sait pas si aujourd'hui, l'éventail social de l'occupation des différents patrimoines de telle ville, telle agglomération ou tel EPCI, on a pas de visibilité et du coup peut-être, réfléchir à un enjeu de connaissance un peu plus global qui pourrait, par exemple, être focalisé sur les quartiers de la rénovation urbaine, parce que justement on attend des évolutions, on suppose qu'il va y avoir des évolutions, il serait intéressant de voir ça.

Voilà les principaux problèmes que nous avons abordés.

Atelier C : La diversification de l'habitat

Damien KACZA : Donc, on était sur le troisième atelier qui était sur la diversification de l'habitat, le groupe a réuni : deux représentants de l'AGORAH, une personne qui travaille à l'AD2R, une personne qui travaille au TCO, un responsable du GIE, deux personnes de la ville du Port, Madame Desnost qui est responsable d'urbanisme au Port également, une architecte du CAUE et un promoteur immobilier dont j'ai perdu le nom, je suis désolé. Notre atelier s'est organisé de la façon suivante: d'abord une introduction générale pour rappeler les objectifs qui étaient attendus du PNRU en termes de diversification. Pour ensuite aborder une redéfinition dans les projets de La Réunion de cet objectif de diversification, de mixité, est-ce que ça a été repris tel quel ou est-ce que cela a été redéfini localement d'une autre manière et enfin on a abordé les conditions de mises en œuvre de la diversification ou plutôt de l'absence de diversification, qu'est-ce qui a bloqué ? Les leviers, les freins... Donc je vais laisser la parole à Madame Desnost qui va essayer de vous résumer les différents débats qui ont peut-être un peu débordés de la thématique de la diversification mais c'était le jeu. Voilà je vous laisse la parole.

Florence DESNOST : Je vais essayer de résumer : on a essayé de mettre nos idées dans, à peu près, 6 catégories par rapport à la problématique de la diversification de l'habitat. On s'est d'abord inscrits dans le contexte national avec les conventions ANRU et on a essayé de voir quels étaient les aspects de la diversification, quels étaient les objectifs au niveau national et comment ils ont été retranscrits à La Réunion. On verra aussi que, dans le temps, il y a eu pas mal d'évolutions et notamment à La Réunion puisque les conventions ont été discutées au niveau local et c'est vrai que les diversifications ont été différentes dans ce site qui était de toute façon complètement singulier. En effet, on avait cité l'exemple de la ville du Port, avant que Christophe n'arrive, où on était sur une diversification qui n'était pas forcément à l'échelle de l'opération mais qui était d'abord à l'échelle de la ville donc l'ANRU pouvait être un des leviers d'accompagnement à la diversification sur une commune qui, je le rappelle, a 55 % de logements locatifs sociaux.

Donc effectivement, comment cet objectif de mixité sociale a été adapté à La Réunion et de façon différente selon les sites ? On s'est quand même posé la question, en fait la mixité sociale ça ne se décrit pas, c'est un grand mot, tout le monde en parle, ça fait bien, il y a même parfois des élus qui en parlent mais surtout qui n'en veulent pas, on peut aussi poser la question parfois des habitants. Donc ça ne se décrit pas et c'est pour ça qu'on est plutôt partis, à La Réunion en tout cas, sur la commune du Port, sur l'offre de parcours résidentiel tout au long de la vie, puisqu'on n'est pas forcément censé habiter tout le temps au même endroit. On parlera tout à l'heure des différentes politiques de logements pas chers. Donc c'est vrai que l'on était plutôt partis à l'époque sur l'histoire du parcours résidentiel sachant que la problématique de la diversification à La Réunion ... il ne faut pas non plus rêver, lorsqu'on a 70 à 75% de la population réunionnaise qui est éligible au logement social, même si le volet du logement social, on y reviendra tout à l'heure, est relativement large.

Donc ça c'était les deux premiers points, ensuite on a pas mal discuté des conditions pour pouvoir diversifier cet habitat. Au-delà du marché, dont je viens de vous parler, il y a aussi les volontés politiques car on sait très bien, que se soit des projets d'aménagement, des projets de construction... si c'est remis en question tous les 6 ans, ça ne peut pas marcher. On sait très bien que le temps des projets est relativement long, si au bout de 4-5 ans tout est cassé, on est reparti pour un cycle à nouveau. Il doit y avoir une notion de pérennité pour pouvoir exercer cette diversification de l'habitat. On a regardé aussi les différents projets de La Réunion, certains n'avaient pas d'objectifs de diversification affichés, on a même entendu parler d'un projet plutôt axé sur l'économie et le développement de l'économie mais pas forcément sur la diversification de l'habitat. On avait aussi les sites PRU qui avaient la chance de profiter des facteurs clés de réussite : la localisation et à la fois le positionnement du quartier ANRU par rapport aux quartiers attractifs et en général le centre-ville, si c'est éloigné ou pas du centre-ville, cela va forcément rentrer en compte. Les formes à La Réunion étant très très différentes, les potentialités foncières sont également un élément de condition de réussite.

On s'est aussi tous posés la question de l'attractivité des territoires, tout à l'heure quelqu'un a évoqué le terme de marketing territorial, c'est Pascal dans votre groupe. On a comparé Saint-Benoit, Le Port... Oui, effectivement, ce n'est pas très attractif. Donc c'est ce besoin de changement d'image, c'est aussi la concurrence, quelque part déloyale, entre certains territoires. On parlait par exemple du Port où effectivement, dès que les gens ont un peu d'argent, ils partent dans la commune voisine. Du coup, la diversification, elle doit se faire à l'échelle du territoire mais pas vraiment à l'échelle de la commune et encore moins à celle du quartier ANRU. Cette attractivité des quartiers et des territoires... Ravine Blanche étant sans doute vraiment « LE » quartier, d'abord bien placé, à proximité immédiate du centre-ville, sur le front de mer, avec une vraie réserve foncière à l'intérieur. C'est vrai qu'il avait déjà des facteurs clés qui déjà lui donnaient l'opportunité de pouvoir se diversifier. Le Sud de l'île est attractif, la commune de Saint-Pierre est attractive, à contrario, on se pose la question par rapport à Saint-Denis. Le projet de Saint-Denis, on parle de diversification, je n'en ai pas encore vue beaucoup sur le quartier des Camélias... C'est vrai que le positionnement des quartiers : s'il est en dehors de la ville ou juste à proximité, bien placé en ville, à côté des équipements, à côté du front de mer... là ils avaient les clés pour ne pas rater cette diversification. Et du coup, la problématique, le groupe 1 l'a évoquée, faire de la diversification quand on n'est pas sur un territoire attractif, c'est compliqué.

Alors, on en a aussi profité pour faire un peu... pas de politique, un peu de « larmes aux yeux ». On a évoqué le feu tram-train par exemple qui avait quand même... Peu importe ce n'est pas le tram-train, on va dire ça comme ça, un mode de transport alternatif et attractif pouvait être une chance de rendre de l'attractivité à des territoires qui ne le sont pas. Quand on les traverse, on les devine, on les découvre et ça permettait aussi d'avoir un mode de transport qui soit aussi diversifié que l'habitat que l'on n'a pas réussi à faire sur ces communes. Cela aurait pu être une chance à la fois de redensification des centres villes, mais aussi un changement d'image de certaines communes voire de certains quartiers. On voit bien que des quartiers ANRU, voire les politiques d'habitat, si elles ne sont pas liées avec d'autres politiques ne sont pas optimales et je pense notamment à celles des déplacements et encore plus à La Réunion. Pour faire tout ce qu'on veut, il y a un moment donné, on peut aller sur Ravine Blanche, les transports en commun plutôt performants sur Saint-Pierre.

On a aussi parlé de la diversification, en se disant que la diversification peut se faire dans l'horizon social, on a parlé de petits logements pas chers, de petits logements plus chers, de grands logements moins chers. Une diversification, donc, de par les produits, le LLS et le LTS, ou le parc ancien de nos bailleurs. On a parlé aussi des formes urbaines, la diversification ça peut être aussi par rapport à la forme urbaine, on n'est pas obligés de faire du locatif en collectif, on peut aussi faire du locatif en maisons en bande, en maisons individuelles. Et ça, ça a été aussi un lien avec Saint-Benoît où effectivement comment vous voulez faire, dans un plus milieu rural, on va dire, plus éloigné du centre-ville attractif pour certains... comment vous voulez faire de la diversification en collectif alors que l'attente des personnes c'est de la diversification mais avec une case à terre et sur une parcelle conséquente. Alors, c'est vrai que c'est en désaccord avec le SAR mais c'est une demande.

On a parlé un peu du prix du foncier sachant que normalement dans les périmètres ANRU on arrive quand même à les limiter, un peu comme le deuxième mot qu'on avait beaucoup évoqué la matinée, de production et de réhabilitation. Il faut être clair, pendant des années, c'était la quantité qui primait : il fallait dire « on a fait tant de logements » que se soit pour les services de l'Etat ou pour les autres, c'est toujours mieux de dire « j'ai fait tant de logements » plutôt que dire « j'en ai réhabilité tant ». La problématique de la réhabilitation c'est l'augmentation des loyers et il faut quand même que l'on garde cette diversité et cette diversification des loyers même dans le parc social, il faut conserver des petits logements pas chers et des grands logements pas chers et des grands logements un peu plus chers, avec la problématique des normes qui nous tombent dessus en permanence.

Je crois que j'ai à peu près tout dit.

On l'a bien vu sur le périmètre ANRU du Port on avait la chance d'avoir une station de tram train en plein devant et imaginez, c'est bon le quartier il va revivre, tout le monde va vouloir venir habiter sur ce quartier. Quelque chose aussi par rapport à l'évolution de l'AFM au niveau de La Réunion, certes il y a quelqu'un d'autre qui va pouvoir revenir mais c'est vrai que c'est tout de même le dispositif ANRU qui devait permettre cet accompagnement un peu forcé, mais aujourd'hui on ne l'a pas eu facilement surtout sur des territoires peu attractifs comme...

Delphine DE DEA : Des questions sur l'ensemble des restitutions ? Ou des compléments sur ce qui vient d'être dit ?

Bruno CARRER: Je reprends l'idée qu'on a évoqué à la fin de notre atelier, qui est celui que maintenant, face à la complexité des enjeux et l'avancement des différents projets, il n'y a pas de solution unique. Désormais, il faudra développer des ingénieries qui permettent de panacher différentes solutions dans les espaces, dans les sites de population, dans les temporalités du projet. Un volet qu'on n'a pas, à mon avis, assez esquissé et qui est important et auquel je suis attaché sur mon territoire, c'est celui justement du territoire, de son âme, de son identité et de son patrimoine. On a une entrée qui est la rénovation urbaine c'était le sujet. J'aime à dire et je le dis volontiers, sans être provocateur du tout, il n'y a pas que l'ANRU dans la vie, on peut faire beaucoup de chose avec l'ANAH, avec l'ADEME en matière d'habitat. On a des agences qui font vraiment des projets urbains sur les Antilles et là je ne parle que des agences de l'Etat, avec les collectivités on peut faire des choses aussi. Par exemple la Guadeloupe a décidé de faire des projets de cohésion sociale en milieu rural, parce qu'on pense que la cohésion sociale c'est forcément urbain, dans des cités ou des secteurs un peu tendus et difficiles, et bien pas du tout. Il y a des problématiques de relégation humaine dans des petits bourgs, dans des écarts, je pense que c'est fort et donc la région Guadeloupe a décidé de lancer un programme au titre de son SAR là-dessus, et donc de ce fait il y a les financements du droit commun, les initiatives privées aussi. On peut faire de la rénovation urbaine ou j'appelle ça de la réconciliation urbaine parce que souvent on c'était fâchés avec des quartiers, avec l'idée de la ville ou avec des habitats qui tournent le dos où les gens se sentent un peu comme des relégués. La réconciliation c'est de trouver un accord pour intégrer un territoire, pour tendre la main, pour proposer des initiatives, etc. La politique de la ville va avoir maintenant toute sa place, c'est l'enjeu de tous les nouveaux contrats de ville qui arrivent. Quand j'évoque le patrimoine et l'âme des quartiers et l'enjeu d'éviter des substitutions et de permettre des régénérations d'espaces qui ... j'aime à dire que les plus belles journées du patrimoine qu'on a développées ces dernières années à Fort-de-France ce n'est peut-être pas sur un château, une ancienne plantation ou sur un fort de la colonie mais c'était à Volga et à Trenelle avec des habitants du quartier qui ont redécouvert une dignité, une fierté de présenter leur mode d'habitat auto-construit. C'est un renversement de regard important ou une métamorphose du regard, c'est intéressant de pouvoir aller dans les endroits, quand les a priori sont tels qu'on ose à peine les regarder parfois. Donc voilà ce que je voulais dire tout simplement, aussi je finis là-dessus, sur le contrat de ville. Donc Fort-de-France a été retenu comme site de préfiguration parmi douze villes, mais c'est la seule commune en tant que telle qui préfigure sur ces futurs contrats de ville, les autres étant des intercos. C'est bien que ça soit les villes qui puissent être tête d'ouvrage de leurs projets sans exclure les intercos qui ont tout à fait leur mot à dire. Il faudra trouver les moyens d'association donc l'intérêt général sur des sujets qui peuvent mobiliser les moyens, les compétences et les énergies des intercos. Donc relancer une démarche, que je n'ai pas pu évoquer ce matin, mais qui est intéressante qui est celle des « portraits de quartiers » où on met autour d'une table, un peu comme une petite thérapie collective, les gens qui habitent un territoire et qui ont perdu l'habitude de se parler. Alors c'est la force de police, le commerçant qui à une double nationalité, c'est un vieux philosophe, etc on fait des panels d'une vingtaine de personnes et puis on parle du quartier, du territoire. On revisite la proximité, de l'espoir jusqu'au devenir possible, et on parle des possibles, des scénarios, des évolutions, et puis de ce vers quoi on pourrait tendre. À partir des « portraits de

quartiers » on préfigure les axes d'orientation et donc on co-construit ce qui va devenir le futur contrat de ville. Donc là il y a l'enjeu de se remettre sur le terrain, sur la proximité, je l'évoquais aussi ce matin sur l'informel et de revisiter ensemble nos métiers respectifs.

Delphine DE DEA : On va poursuivre sur vos expériences respectives sur la place de l'habitant, puisqu'on parle beaucoup des stratégies de peuplement. Christophe peut peut-être parler des expériences. Quelles démarches finalement puisqu'on ne peut pas bouger les gens qui ne veulent pas bouger, c'est plutôt compliqué. Quelles sont les expériences, sur les démarches qualitatives, un peu innovantes pour permettre aux habitants de participer à ces démarches qui vont après définir les stratégies de peuplement de mobilité résidentielle ?

Christophe NOYE : Sur les différents aspects dans les démarches je n'ai pas forcément tout en tête, mais au moins deux : une sur la méthode et ça fait écho à ce qu'on disait tout à l'heure sur Le Port. Je ne me souviens plus si c'est Vaulx-en-Velin ou Vénissieux, on n'est pas très loin c'est la banlieue Lyonnaise. Ils ont fait un travail qu'ils ont appelé déconstruction-reconstruction du souhait des ménages, c'est-à-dire qu'ils ont entrepris un travail vraiment de proximité sociale avec chaque ménage qui devait être relogé. Pour analyser cette demande, la déconstruire et la reconstruire avec eux, pour essayer justement d'amener les ménages à une constitution de leur choix un peu plus raisonnée. On l'a évoqué tout à l'heure et on l'a peut-être pas suffisamment redit mais le relogement c'est un traumatisme, je pense que, sauf ceux d'entre vous qui l'ont déjà vécu, peuvent difficilement s'imaginer ce que ça signifie. Un jour quelqu'un arrive et vous dit que votre logement est tellement dégradé qu'on vous déloge. C'est presque déjà en soit une insulte, une négation de la personne de son foyer, etc. D'ailleurs les ménages ne parlent jamais de relogement ils parlent de se faire déloger, ce qui leur arrive c'est d'être délogés. Cette pratique elle a permis aux ménages de sortir un peu de cette question du traumatisme et de réussir à exprimer un souhait. En fait, on se rend compte qu'ils sont en demande de mobilité très forte et pour des raisons souvent tout à fait objectives : se rapprocher de ma mère qui gardera mes enfants, se rapprocher de mon emploi, la connaissance d'un quartier c'est celui de mon enfance, un tas de raisons affectives et tout à fait objectives. Donc ça on l'a évoqué sur la question du souhait et ça me paraissait très intéressant. Il y a de plus en plus de bailleurs qui travaillent à la question des trajectoires résidentielles c'est-à-dire que ça fait écho à ce que vous disiez. La diversification ça peut être simplement remettre en mouvement dans ce qu'on a. Mais en général dans toutes les villes, c'est le cas du Port et toutes les villes de La Réunion, il y a une diversité y compris une diversité de logements sociaux. On peut imaginer des dispositifs qui aident les ménages à changer de quartier, de logement, quand ils en ont envie ou besoin, ça peut être un souhait et c'est une manière de redonner du pouvoir au ménage sur sa propre trajectoire et c'est socialement très valorisant. Je pense qu'on ne sait pas suffisamment les effets positifs de la revalorisation sociale de chacun des ménages. Cette désespérance dans laquelle sont plongés un certain nombre de quartiers, c'est aussi lié au fait qu'un certain nombre de perspectives : l'emploi, la mobilité résidentielle, la mobilité tout court, ce sont éteints pour ces ménages et donc quand on rouvre ces portes ça donne quelque chose de tout à fait nouveau. Mais vous voyez bien qu'on n'est pas dans la politique de l'offre, dans une politique de logement, on n'est pas non plus strictement dans la politique du social, on est dans quelque chose qui articule les deux. On se dit en fait qu'il faut réussir à rapprocher, c'est un peu ce que tu disais c'est difficile parfois de rapprocher ces deux approches mais il me semble que ce qu'on voit de plus innovant c'est justement les dispositifs qui ne sont pas dans l'offre ou dans le social mais qui réussissent à articuler deux ou trois volets de ces aspects assez complexes.

Christophe GAEREMYNCK : Pour rajouter aussi sur la place de l'habitant. Dans le quartier ANRU vous avez vu on a accompagné, dans des ateliers de concertation, les habitants. Dans les projets qui étaient prévus il y avait des espaces publics de tailles différentes, dans des endroits différents. Donc

on les accompagnait, en faisant de petits ateliers sur place, en les faisant réfléchir : qu'est-ce qu'ils voulaient, comment ils voyaient l'évolution etc. Il y a eu des propositions et ce qui est intéressant c'est qu'en plus c'est une réelle démarche, ce n'était pas dans le dispositif il y a concertation : on a coché et c'est bon. Mais c'est vraiment que les demandes des habitants qui ont pu être traduites ont été transmises ensuite à la maîtrise d'œuvre qui les a reprises dans les propositions. Ce sont de petites démarches mais à mon avis qui aussi redonnent un petit peu de lien, permettent un peu de resocialiser. Il y a le logement mais il y a aussi le cadre de vie autour qui est important.

Je voulais dire quelle place pour les habitants ? Dans le PNRU les conditions n'étaient pas complètement réunies pour associer largement les habitants. Ne serait-ce que le rythme du programme national qui est quand même accéléré, c'est un appel à projet donc il fallait aller vite, globalement certains sont allés très très vite, d'autres un peu moins vite. Mais dans tous les cas de figure entre le lancement des appels d'offre, les études de faisabilité, la désignation d'un architecte urbaniste en chef, d'autant plus pour des villes qui n'avaient pas d'antériorité en politique de la ville et donc qui n'avaient pas eu de GPV et donc qui partaient plutôt d'une page blanche, elles ont été d'autant plus pressées pour présenter leurs projets. On a eu une situation où les habitants n'ont pas pu être associés en fonction de cet empressement, en France on n'est pas non plus les plus connus dans le monde pour savoir faire de la participation, de la concertation. L'information ça on sait faire mais au-delà c'est plus compliqué et on peut espérer qu'avec le NPRU le lancement, la fin de l'appel à projet de la désignation des sites qui sauront s'ils sont ou non dans le nouveau programme, et d'un temps qui sera donné aux collectivités locales, aux acteurs locaux pour constituer leurs projets. Alors combien de temps l'ANRU donnera : un an, un an et demi ou deux ans, un certain temps. Là les collectivités, les acteurs locaux peuvent produire des études thématiques, peuvent commencer à dessiner un schéma directeur ou des grandes orientations et aussi associer les habitants mais pas seulement sur la question de tel type d'équipement ou de tel type d'espace public mais carrément sur la conception du projet urbain. Ça pourrait être quelque chose de positif, ça se fera de façon très disparate en fonction des villes qui seront les heureuses élues de la rénovation urbaine version 2. Là, il y a une opportunité supplémentaire pour pouvoir faire avec les habitants, faire surtout à partir des usages. On en a pas beaucoup parlé aujourd'hui ce n'était pas le sujet mais dans le PNRU on a relativement peu pris en compte les usages, on a été dans une logique assez aménagement avec des schémas directeurs d'architectes qui devaient être suivis du début jusqu'à la fin. C'est l'occasion avec ce NPRU de tirer les conséquences du PNRU1 et de davantage associer les habitants pour produire aussi un urbanisme, comme dit Michel BENITIER, un peu plus urbanisant, un peu plus lié avec les usages des habitants.

Delphine DE DEA : D'autres questions avant qu'on ne clôture cette journée ? Ou une intervention ?
Je vais remercier une nouvelle fois Fabrice PEIGNEY du CES de l'ANRU, Christophe NOYE, Bruno CARRER, tous les intervenants de la journée bien sûr, tous les participants, merci d'avoir été là pour ces ateliers... bien sûr dès qu'on aura enfin déménagé on pourra vous accueillir aussi pour peut être même dans le cadre de clubs d'interactions de prolonger ce type de débat. Merci beaucoup à tous.

GLOSSAIRE

A

- **Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME)**

L'ADEME est l'opérateur de l'État pour accompagner la transition écologique et énergétique. C'est un établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC) placé sous tutelle conjointe du ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie et du ministère de l'Éducation nationale, de l'Enseignement supérieur et de la Recherche. Afin de leur permettre de progresser dans leur démarche environnementale, l'ADEME met à disposition des entreprises, des collectivités locales, des pouvoirs publics et du grand public ses capacités d'expertise et de conseil. Elle aide en outre au financement de projets, de la recherche à la mise en œuvre, et ce, dans les domaines suivants : la gestion des déchets, la préservation des sols, l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables, la qualité de l'air et la lutte contre le bruit.

- **Agence d'Urbanisme et d'Aménagement de la Martinique**

L'ADUAM constitue pour les collectivités territoriales et l'Etat un centre de ressources unique. Son champ d'action couvre principalement le territoire de la Martinique.

- **Allocation de logement familiale (AFL)**

L'allocation de logement familiale est une aide financière destinée à réduire le montant de votre loyer ou de votre mensualité d'emprunt immobilier. Elle est attribuée selon la nature de votre logement et la composition de votre famille.

- **Agence pour l'Observation de la Réunion, l'Aménagement et l'Habitat (AGORAH)**

L'Agence pour l'Observation de la Réunion, l'Aménagement et l'Habitat a été créée en 1992. Le cœur de métier de l'Agorah repose sur la stratégie et la prospective territoriale. Elle se veut un acteur majeur du territoire réunionnais en se posant comme un véritable outil d'aide à la décision à destination des collectivités locales de par la production et l'alimentation d'une série d'observatoires thématiques nécessaires à la compréhension du fonctionnement du territoire.

- **Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)**

Créée en 1971, l'agence nationale de l'habitat a pour mission de mettre en œuvre la politique nationale de développement et d'amélioration du parc de logements privés existants. L'Anah encourage la réalisation de travaux en accordant des aides aux propriétaires occupants, aux propriétaires bailleurs de logements locatifs et aux copropriétaires. Sa vocation sociale l'amène à se concentrer sur les publics les plus modestes en ciblant pour ses interventions, trois axes prioritaires : la lutte contre l'habitat indigne, l'aide aux propriétaires bailleurs sur les logements montrant un niveau de dégradation significatif, et la lutte contre la précarité énergétique ainsi que la prise en compte des besoins d'adaptation liés à la perte d'autonomie.

- **Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU)**

L'agence nationale pour la rénovation urbaine est un établissement public créé par la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine de 2003 pour assurer la mise en œuvre et le financement du programme national de rénovation urbaine. L'objectif général de l'agence est d'accompagner des projets urbains globaux pour transformer les quartiers en profondeur en :

réintroduisant le quartier comme échelle des projets urbains, en posant la thématique de la mixité sociale au cœur des politiques publiques de l'habitat, en introduisant le concept de mixité par la diversification des fonctions dans la ville.

- ***Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP)***

L'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine est une servitude d'utilité publique créée par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite Grenelle II.

B

- ***Bâtiment et Travaux Publics (BTP)***

Le secteur économique du bâtiment et des travaux publics regroupe toutes les activités de conception et de construction des bâtiments publics et privés, industriels ou non, et des infrastructures telles que les routes ou les canalisations.

C

- ***Caisse d'Allocations Familiales (CAF)***

La caisse d'allocations familiales s'insère dans un réseau formé par la CNAF, il existe 102 CAF. Les CAF aident les familles lors de l'arrivée de jeunes enfants en leur versant des prestations, elles accompagnent également les familles dans le financement des études et des loisirs des enfants. Un gros volet des CAF est consacré à la « solidarité et l'insertion », elles viennent en aide aux personnes précaires, isolées ou handicapées et facilitent leur insertion. Enfin, les CAF interviennent également dans le cadre du logement et du cadre de vie sous la forme d'aides, sous certaines conditions, à destination des familles pour leur permettre de payer leur loyer ou d'accéder à la propriété.

- ***Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE)***

Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement est un organisme départemental créé à l'initiative du Conseil Général et des services de l'Etat dans le cadre de la loi sur l'architecture de 1977. Le CAUE a pour objet la promotion de la qualité architecturale, urbaine et paysagère. Le CAUE répond plusieurs missions en : informant et sensibilisant la public dans le domaine de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement, assurant la formation des maîtres d'ouvrage et des professionnels, informant et conseillant les particuliers qui désirent construire ou rénover, enfin, en apportant un conseil aux collectivités locales sur leurs projets en matière d'urbanisme, d'architecture ou d'environnement.

- ***Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)***

La caisse des dépôts et consignation assure des missions d'intérêt général pour le compte de l'Etat et des collectivités territoriales. Elle gère également des activités concurrentielles par l'intermédiaire de ses filiales dont, dans le secteur de l'immobilier, le groupe SNI qui représente le premier bailleur français avec 300 000 logements gérés.

- ***Comité d'Evaluation et de Suivi de l'ANRU (CES)***

Le CES a pour mission de veiller aux conditions de réalisation du programme national de rénovation urbaine (PNRU) et notamment à la prise en compte des parcours de mobilité résidentielle,

professionnelle et scolaire des habitants. Il évalue la mise en œuvre et les impacts de la politique de rénovation urbaine.

- **Contrats urbains de cohésion sociale (CUCS)**

Les Contrats urbains de cohésion sociale (CUCS) ont succédé en 2007 aux contrats de ville comme cadre du projet de territoire développé au bénéfice des quartiers en difficultés. Le contrat urbain de cohésion sociale est un contrat passé entre l'Etat et les collectivités territoriales qui engage chacun des partenaires à mettre en œuvre des actions concertées pour améliorer la vie quotidienne des habitants dans les quartiers connaissant des difficultés (chômage, violence, logement...). Il est élaboré à l'initiative conjointe du maire, ou du président de l'EPCI, et du préfet de département. Le cadre général et les orientations ont été définis par le comité interministériel à la ville (CIV) du 9 mars 2006.

D

- **Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DEAL Réunion)**

La Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement a été créée le 1^{er} janvier 2011. Elle remplace et reprend les compétences de la DIREN (Direction Régionale de l'Environnement), de la DDE (Direction Départementale de l'Équipement), de la police de l'Eau de la DAF (Direction de l'Agriculture et de la forêt) et de la DRIRE (Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement). Sous l'autorité du préfet, la DEAL a pour mission de mettre en œuvre localement, les politiques publiques de l'Etat.

E

- **Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI)**

Un établissement public de coopération intercommunale est une structure administrative française qui regroupe des communes ayant choisi de développer plusieurs compétences en commun. On différencie 2 catégories d'EPCI : les EPCI à fiscalité propre qui disposent du droit de prélever l'impôt, sous forme de fiscalité additionnelle à celle perçue par les communes ou, dans certains cas, à la place des communes (la Taxe Professionnelle Unique), et les EPCI sans fiscalité propre, sous la forme de syndicat, dont les ressources proviennent majoritairement des cotisations versées par les communes membres.

F

- **Fonds européen d'orientation et de garantie agricole (FEOGA)**

Le fonds européen d'orientation et de garantie agricole ou FEOGA était jusqu'en 2007 le principal instrument financier permettant de mettre en œuvre la politique agricole commune.

G

- **Groupement d'intérêt public (GIP)**

Un groupement d'intérêt public (GIP) est en France, une personne morale de droit public dotée d'une structure de fonctionnement légère et de règles de gestion souples. Il peut être constitué entre différents partenaires publics ou entre un partenaire public au moins et un ou plusieurs organismes

privés. Ayant un objectif déterminé devant répondre à une mission d'intérêt général à but non lucratif, le groupement d'intérêt public a une mission administrative ou industrielle et commerciale.

- **Grand projet de ville (GPV)**

En France, le grand projet de ville était totalement intégré au contrat de ville (cadre politique de la ville) qu'il vient renforcer afin d'obtenir un effet de masse susceptible d'améliorer effectivement les conditions de vie des habitants et de marquer en profondeur, de manière durable, la transformation d'image et la perception du quartier. Le contrat de ville doit précéder le GPV et prévoir l'accueil du GPV sous la forme d'avenant(s) ou de complément aux documents constitutifs du contrat. En 2007, les contrats urbains de cohésion sociale (CUCS) ont remplacé les contrats de ville.

H

- **Habitation à Loyer Modéré (HLM)**

Dans un contexte de précarité accrue et d'inflation des prix de l'habitat, la vocation de l'HLM est d'offrir un logement de qualité à ceux qui ne peuvent pas se loger au prix du marché, à l'aide subventions de l'Etat. Une HLM est gérée par un organisme d'habitations à loyer modéré, public ou privé, qui bénéficie d'un financement public partiel.

I

- **Immeuble à Loyer Moyen**

Il existe plusieurs types de financements déclarés lors de l'entrée d'un programme dans le parc HLM dont les immeubles à loyer moyen (ILM).

- **Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE)**

L'Institut national de la statistique et des études économiques est une direction générale du ministère de l'Economie et des Finances. L'Insee est donc un outil public qui collecte, produit, analyse et diffuse des informations sur l'économie et la société française. Les informations, diffusées par l'Insee, intéressent un vaste panel d'acteurs et leur permet d'enrichir leurs connaissances, de réaliser des études et de prendre des décisions.

L

- **Ligne Budgétaire Unique (LBU)**

La ligne budgétaire unique est une dotation de l'Etat regroupant l'ensemble des aides à la construction et à l'amélioration de l'habitat, et à la résorption de l'habitat insalubre.

- **Logement Evolutif Social (LES)**

Le logement évolutif social est un logement destiné aux personnes possédant des ressources modestes qui souhaitent accéder à une résidence principale. Le LES est un outil essentiel de la politique de logement social outre-mer. Ce dispositif permet l'attribution à des ménages d'une subvention de l'Etat pour la construction d'un logement individuel ou son acquisition en secteur groupé.

- **Logement Locatif Social (LLS)**

Les logements sociaux sont des logements construits, achetés ou améliorés avec l'aide financière de l'Etat. Ils sont attribués aux personnes et aux familles dont les ressources n'excèdent pas certaines limites.

- **Logement Locatif Très Social (LLTS)**

Le logement locatif très social s'adresse à un public défavorisé dont les ressources sont inférieures à 75% des plafonds du logement locatif social. Ces logements bénéficient de trois types de financements publics liés à la production, la construction ou à l'achat à travers des subventions de l'Etat, des prêts bonifiés de la CDC et des aides fiscales.

M

- **Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS)**

La Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale a pour objectif de promouvoir l'accès au logement des personnes et familles défavorisées. C'est une prestation d'ingénierie dont le champ favorise la prise en considération de situations très diverses (exemples : accès au logement de gens du voyage sédentarisés, démolition reconstruction d'un foyer de travailleur migrants et transformation en résidence sociale). La MOUS est un outil du plan départemental pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), pour la mise en œuvre d'actions inscrites dans ce plan, que ce soit pour reloger ou développer de l'offre à destination des ménages les plus défavorisés. Elle doit faire l'objet d'une programmation par le plan. Les situations pouvant nécessiter l'intervention d'une MOUS hors PDALPD doivent rester des exceptions, car correspondant à des situations d'urgence non prévisibles.

O

- **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)**

Créées en 1977, les opérations programmées d'amélioration de l'habitat constituent depuis 30 ans l'outil principal par lequel est réalisé la réhabilitation des centres urbains et des bourgs ruraux. Une OPAH se concrétise par une convention d'une durée de 5 ans maximum, qui décline un programme d'actions et précise les engagements réciproques de la collectivité territoriale compétente, de l'Etat et de l'ANAH, voire de partenaires complémentaires.

P

- **Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)**

Le PDLHI a vocation à assurer la mise en œuvre de la politique prioritaire de l'Etat en matière de lutte contre l'habitat indigne. Il constitue un outil d'intervention : repérage, enregistrement et traitement des situations, sensibilisation et prévention.

- **Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI)**

On considère le plan intercommunal de lutte contre l'habitat indigne comme un instrument d'intervention expérimental et innovant au service des collectivités territoriales. Ce nouvel outil tente de répondre aux situations multiples, diverses et complexes que l'on observe sur le terrain, en prenant en compte l'ampleur du problème en termes financiers, humains et territoriaux.

- **Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI)**

Le prêt locatif aidé d'intégration vise à fournir un logement à des personnes en difficulté financière et sociale avec un accompagnement social de manière à favoriser leur intégration. Le PLAII permet de

financer les organismes HLM, les sociétés d'économie mixte ainsi que les personnes âgées et handicapées. Le loyer minimum fixé par la convention entre l'Etat et le bénéficiaire ne doit pas dépasser 60% du loyer maximum PLUS.

- **Programme Local de l'Habitat (PLH)**

Le programme local de l'habitat est en France, le principal dispositif en matière de politique du logement au niveau local. Il est le document essentiel d'observation, de définition et de programmation des investissements et des actions en matière de politique du logement à l'échelle d'un territoire. Son objectif est d'indiquer les moyens fonciers prévus par les communes ou les EPCI, compétents en matière d'urbanisme, pour parvenir aux objectifs et principes fixés. Les objectifs du PLH prennent en compte les options d'aménagement du SCOT.

- **Prêt Locatif Social (PLS)**

Le prêt locatif social est un prêt à taux préférentiel accordé pour la construction, l'achat, la réhabilitation d'un logement destiné à être loué comme logement social. Il peut être accordé à une personne morale ou physique ayant passé une convention avec l'Etat.

- **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

Le plan local d'urbanisme est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'une intercommunalité ou d'une commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Le PLU remplace le POS depuis la loi SRU en 2000.

- **Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)**

Le prêt locatif à usage social vise à favoriser la mixité sociale et à rendre l'habitat plus solidaire. A l'intention des organismes HLM et des sociétés d'économie mixte, il permet de financer la construction, l'acquisition, l'amélioration de logements.

- **Le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD)**

Le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés est un programme d'aide à la refonte d'espaces urbains dégradés permettant de multiples retombées positives : logements et transports durables, dynamisme économique, mixité sociale, etc. Vingt-cinq projets ont été sélectionnés.

- **Programme National pour la Rénovation Urbaine (PNRU)**

Le Programme National pour la Rénovation Urbaine (PNRU), institué par la loi du 1er août 2003 pour la ville et la rénovation urbaine, prévoit un effort national sans précédent de transformation des quartiers les plus fragiles classés en Zones Urbaines Sensibles (ZUS), effort qui porte sur les logements, équipements publics et aménagements urbains. Sa mise en œuvre a été confiée à l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU).

- **Plan d'Occupation des Sols (POS)**

Les collectivités ont la possibilité de remplacer leur POS par un PLU depuis la loi SRU de 2000. Le plan d'occupation des sols est un document qui fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Cet outil pour la planification du développement communal propose un zonage (zone urbaine / zone naturelle) et a vocation à organiser l'aménagement urbain tout en protégeant les zones naturelles.

R

- **Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI)**

Les opérations de résorption de l'habitat insalubre sont des opérations publiques, sous maîtrise d'ouvrage locale, bénéficiant de financements impropres à l'habitation, dans une optique de protection, de relogement et d'amélioration des substantiels de l'Etat (70 à 100%). Ce dispositif a pour objectif le traitement de l'insalubrité irrémédiable par acquisition – principalement sous forme de déclaration d'utilité publique -, de terrains ou d'immeubles conditions de vie des occupants.

S

- **Schéma d'Aménagement Régional (SAR)**

Le Schéma d'Aménagement Régional est une spécificité des régions d'Outre-Mer. La loi du 2 août 1984 confère aux conseils régionaux de ces régions des compétences particulières en matière de planification et d'aménagement du territoire qui demandent d'adopter sur leur territoire un SAR qui fixe les orientations fondamentales en matière d'aménagement du territoire et de protection de l'environnement et comprend un chapitre particulier sur la mise en valeur de la mer qui permet l'application de la loi littoral. Le SAR s'impose aux SCOT et aux POS / PLU.

- **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)**

Le schéma de cohérence territoriale est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine, dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durables. Le SCOT est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat et de mobilité ou d'environnement ... Il assure également la cohérence des documents de cadrage des politiques intercommunales et communales. Le SCOT se compose d'un rapport de présentation, d'un PADD et d'un DOO.

- **SEMADER**

La SEMADER a été créée en 1985, à l'initiative du Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple de la Réunion (SIVOMR) avec la volonté, pour les communes qui la composaient, de partager un outil commun en faveur de l'aménagement et du développement des territoires. Très vite, la SEMADER est intervenue dans tous les domaines d'activités qui représentaient de véritables préoccupations des élus locaux. Loger, aménager, développer, équiper, créer, gérer la SEMADER développe sa palette de compétences et intervient avec un positionnement fort : « répondre aux attentes des collectivités dans la mise en œuvre de leurs politiques locales d'aménagement et de développement des territoires ».

- **Société d'Economie Mixte (SEM)**

La société d'économie mixte est une société anonyme dont la majeure partie du capital est contrôlée par des personnes publiques, sous réserve d'un plafond à 85%, comme les collectivités territoriales ou l'Etat. La SEM a pour objectif de combler les besoins publics et de servir l'intérêt général. Elle effectue principalement des travaux d'aménagement, de la construction... mais peut également faire de la réalisation ou de la conception. On recense trois types de SEM : les Sociétés Anonymes d'Economie Mixte (SAEM), les Sociétés Anonymes d'Economie Mixte Locales (SAEML), et les Sociétés Anonymes Immobilières d'Economie Mixte (SAIEM).

- **Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré de La Réunion (SHLMR)**

La société anonyme d'habitations à loyer modéré de La Réunion est aujourd'hui l'un des principaux bailleurs et promoteurs sociaux des DOM avec un patrimoine de plus de 20 000 logements locatifs sociaux répartis sur 23 communes. Elle est un acteur essentiel de la construction des villes réunionnaises.

- ***Société Immobilière du Département de la Réunion (SIDR)***

Créée en 1949, la société immobilière du département de la Réunion est une société d'économie mixte. La SIDR fait partie des plus importants bailleurs sociaux de l'île et elle loge, aujourd'hui, près d'un Réunionnais sur dix et sa longue expérience fait d'elle une référence en matière d'habitat.

- ***SODEGIS***

Entreprise publique locale, la Société de Développement et de Gestion d'Immobilier Social réalise à l'initiative des collectivités locales du Sud et de l'Ouest des opérations d'intérêt général dans les secteurs du logement social, de la résorption de l'habitat insalubre, de la structuration urbaine, des équipements publics et du développement économique.

- ***Société Publique Locale (SPL)***

Les sociétés publiques locales sont des sociétés anonymes régies pour l'essentiel par le droit privé. Elles ont un capital exclusivement public détenu par au moins deux collectivités locales ou leurs groupements. Les SPL sont compétentes pour réaliser des opérations d'aménagement et de construction ou pour exploiter des services publics à caractère industriel ou commercial ainsi que toute autre activité d'intérêt général relevant des compétences des collectivités locales. Les SPL se voient attribuer leurs missions sans mise en concurrence et permettent aux collectivités locales de disposer d'un nouveau mode d'intervention dans l'optique de moderniser la gestion des services publics locaux.

- ***Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA)***

Les sociétés publiques locales d'aménagement sont créées avec la loi Engagement National pour le Logement en 2006. Ces sociétés anonymes sont entièrement détenues par au moins deux collectivités locales ou leurs groupements. Elles ne peuvent intervenir qu'au bénéfice de leurs actionnaires publics et sur leurs seuls territoires. Les collectivités locales s'appuient sur cet opérateur unique, aux activités liées à l'aménagement, pour maîtriser leur développement urbain.

T

- ***Les transports collectifs en site propre (TCSP)***

Il s'agit d'un système de transport public de voyageurs, utilisant une voie ou un espace affectés à sa seule exploitation, bénéficiant généralement de priorités aux feux et fonctionnant avec des matériels allant des autobus aux métros, en passant par les tramways.

Z

- ***Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)***

Créée par la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967, la zone d'aménagement concerté est une opération publique d'aménagement. La ZAC permet à une collectivité publique d'engager une opération importante, complète et cohérente d'aménagement de l'espace urbain.

- **Zones d'Habitat Précaire et Insalubre (ZHPI)**

Recensement des zones d'habitat précaire et insalubre via une méthodologie impliquant l'analyse des données à l'échelle communale. Cet outil a pour objet la mesure de l'évolution de l'habitat dans ces zones, rentrant dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, il est un soutien pour l'évaluation des politiques publiques en vigueur, leur suivi ainsi que pour la prise de décision des actions futures.



agorah

agence d'urbanisme à La Réunion

140, rue Juliette Dodu - CS 91092
97404 Saint-Denis CEDEX

0262 213 500
www.agorah.com

Conception : agorah

Les droits de reproduction (textes, cartes, graphiques, photographies) sont réservés sous toutes formes.

© 2015