

PROFESSION
BANLIEUE

CENTRE DE RESSOURCES

15, rue Catulienne

93200 Saint-Denis

profession.banlieue@wanadoo.fr

www.professionbanlieue.org

Programme de rénovation urbaine

RECONSTITUTION ET DIVERSIFICATION DES LOGEMENTS DANS LE QUARTIER DE LA MUETTE

MOTS CLÉS

RÉNOVATION URBAINE,
LOGEMENT

JANVIER 2009

Garges-lès-Gonnesse est une commune située au sud-est du département du Val-d'Oise, en continuité urbaine avec les communes de Stains et Dugny en Seine-Saint-Denis. Ce territoire stigmatisé est constitué pour l'essentiel de deux Zones urbaines sensibles : Dame Blanche-La Muette et Les Basses Bauves-Les Doucettes. Les outils successifs de la politique de la ville y ont été mis en œuvre. Le Grand projet de ville en 1999 a permis de réorganiser totalement les services et de mettre au point un projet de développement ambitieux, « Garges demain ». Dès 2004, la ville fait partie des premières à proposer un Programme de rénovation urbaine (PRU). La convention PRU du quartier de La Muette est signée le 22 février 2005, puis une seconde le 27 mai 2006 pour les quartiers Dame Blanche Ouest-Les Doucettes.

Les enjeux majeurs des deux Programmes de rénovation urbaine (PRU) sont de deux ordres : rompre avec le caractère uniforme de l'habitat et retenir les classes moyennes actives sur la ville. Pour y parvenir, les actions s'appuient sur le développement économique, le désenclavement des quartiers et sur une offre attractive de logements. Le PRU prévoit la démolition de 10 % du parc locatif social de la ville et une reconstruction limitée à 6 % dans les quartiers. La densité de l'habitat est néanmoins maintenue avec la réalisation de logements locatifs libres et en accession dans le but d'offrir des parcours résidentiels au sein de la ville. Pour attirer de nouvelles populations, l'image du quartier a été renouvelée. L'accent a été mis sur la qualité formelle et environnementale des nouveaux bâtiments et des espaces publics.

UNE RÉORGANISATION DE LA VILLE EN « MODE PROJET »

La Ville a voulu être moteur du partenariat en étant exemplaire dans l'exercice de sa propre maîtrise d'ouvrage. Face à l'ampleur exceptionnelle du projet, elle s'est réorganisée pour permettre des décisions stratégiques et opérationnelles très rapides :

- Les décisions d'arbitrage sont prises par un Comité d'engagement présidé par le Maire.
- La direction du développement, en charge des deux PRU, est en lien direct avec le Maire. Une équipe-projet de vingt personnes intervient sur tous les aspects du PRU : urbanisme opérationnel, développement économique-commerces, politique de la ville, concertation avec les habitants.

- La conduite de chaque PRU repose sur un binôme chef de projet/ agent de développement local et s'appuie sur un chargé de mission gestion urbaine de proximité, rattaché à la direction des services techniques.

- La maîtrise opérationnelle du foncier et la cohérence du projet urbain est assurée par la combinaison systématique d'un urbaniste et d'un aménageur, dans le cadre d'une procédure de ZAC.

- Une MOUS-relogement est missionnée pour chaque PRU.

- Les centres sociaux hébergent les « Maisons de projet » et favorisent la concertation.

- Un OPC Urbain (Ordonnancement, Pilotage, Coordination) organise un cycle mensuel de recueil, analyse et arbitrages en réunion de reporting.

- L'information est partagée sur un Intranet dédié.

Les deux PRU (La Muette et Dame Blanche Ouest-Les Doucettes) en chiffres :

- 380 M€ d'investissements

- 14 maîtres d'ouvrages

- 51 M€ d'aménagements publics dont la Ville a la maîtrise d'ouvrage

- 50 M€ d'équipements subventionnés pas l'ANRU

- 4900 logements concernés : 3050 logements locatifs sociaux, soit 46 % de ceux de la ville et 1850 logements en grandes copropriétés, soit 49 % de ceux de la ville

- 900 démolitions

- 1200 constructions nouvelles.



Le quartier de la Muette avant les travaux

LE PROGRAMME DE RÉNOVATION URBAINE DE LA MUETTE

Situé au nord-est de la commune et bordé par une zone d'activité et un important centre commercial, le quartier de la Muette compte 1291 logements, soit 10% des logements de la commune. Classé îlot sensible en 1981, ce quartier était le plus stigmatisé de Garges-lès-Gonesse en 2005.

Le PRU a permis la reconfiguration du quartier autour d'un projet ambitieux :

- démolition de 53% du parc, soit 539 logements locatifs sociaux (LLS) et 148 en copropriété

- reconstitution de l'offre de LLS : règle du 1 pour 1

- 368 reconstruits sur le quartier : soit 64,5%,

- 189 reconstruits hors quartier (sur les autres ZUS de Garges et sur le reste du département)

- diversification de l'offre de logement sur le quartier (hors LLS) : 377 accessions sociales et 51 locatifs de la Foncière Logement.



Le PRU prévoit également de :

- réhabiliter et résidentialiser les 605 logements sociaux non démolis

- relier le quartier et sa zone d'activités au reste de la ville avec la construction de voies nouvelles

- recomposer la structure urbaine : création de nouveaux maillages viaires et piétonniers, d'îlots à échelle humaine, d'une place centrale, tout en maintenant la densité

- développer la mixité des fonctions : équipements publics (reconstruction du centre social, maison de la petite enfance, gymnase, pôle-emploi), commerces

- assurer la qualité environnementale de toutes les constructions avec un label « Très haute performance énergétique » ou « Bâtiment basse consommation ».

LE RELOGEMENT REPOSE SUR UN SEUL BAILLEUR SOCIAL

La quasi-totalité des 539 logements sociaux démolis appartiennent à la SA I3F. Elle a organisé le relogement dans son parc, sauf pour une dizaine de ménages qui ont été relogés chez le bailleur social OSICA pour des besoins particuliers.

Sur les 368 logements sociaux reconstruits sur le quartier, I3F reconstruit 288 logements. Le bailleur reconstruit également 24 logements dans l'autre ZUS de la commune et propose des logements neufs dans des villes du Val-d'Oise : Ezanville, Montmagny, Butry. L'offre de logements neufs est complétée par d'autres bailleurs : OSICA construit 80 logements sur le quartier et LOGIREP 30 logements dans l'autre ZUS de la ville.

Ces logements nouveaux participent à la diversification de l'offre sur le quartier par leur répartition en petits immeubles différenciés et par leur confort énergétique très poussé.

L'articulation opérationnelle relogement/démolition

Le Grand projet de ville prévoyait la démolition-reconstruction de la barre Langevin (177 logements) et avait entamé le relogement des habitants. En septembre 2004, les relogements de la barre sont achevés. La démolition du bâtiment est inscrite dans le Programme de rénovation urbaine signé en 2005 et s'achève début 2006.



Les nouveaux logements et les anciens résidentialisés

La démolition de la barre Langevin a permis d'engager rapidement des reconstructions. Les 177 relogements ont entraîné 190 déplacements (il a fallu traiter 13 décohabitations) :

- 23 % des ménages déplacés se sont relogés eux-mêmes, hors du parc I3F ;
- 32 % ont été relogés sur le quartier (logements anciens avant réhabilitation) ;
- 26 %, dans le reste du parc I3F de la ville (parc total de 4 000 logements) ;

- 17 %, dans son parc des autres communes du département ;
- 2 %, dans le parc I3F, hors département.

Véronique Loverini, chargée d'accompagnement social renouvellement urbain à I3F, constate que les relogements spontanés s'expliquent souvent par l'opportunité pour les ménages de quitter le quartier ou la commune en profitant d'un déménagement payé par le bailleur. Dans ce cas, les adresses de destination montrent qu'il s'agit pour partie de départ à la retraite, et que très peu accèdent à la propriété.

La méthodologie et les règles de relogements mises au point dès cette phase ont été conservées dans la charte de relogement. La répartition des destinations des relogés reste constante pour les autres opérations de relogement. 70 % des logements démolis étant des grands logements, la typologie plus petite des nouvelles réalisations est un facteur de difficultés du relogement, voire de déception. Au départ, les nouvelles constructions étaient peu demandées, mais cette attitude a changé dès les premières réalisations sur le quartier. Au total, 80 % des ménages ont été relogés dans du neuf et plus des trois quarts des nouveaux logements du quartier sont occupés par leurs anciens habitants.

En 2009, il reste 2 tours (106 logements) à démolir et 212 logements à livrer.



Les nouveaux logements, dont certains sont équipés de panneaux solaires

La charte de relogement

La charte prévoit trois propositions de nouveaux logements « acceptables » : il s'agit de proposer une localisation et une typologie d'appartement en adéquation avec les besoins et les ressources des locataires concernés. Dans les faits, Véronique Loverini d'I3F constate que ce sont parfois jusqu'à huit propositions qui ont été nécessaires avant accord. La charte prévoit que le déménagement ainsi que les travaux d'adaptation du nouveau logement au mobilier existant soient pris en charge.

Le loyer et les charges

I3F s'est engagé à maintenir la solvabilité des ménages lors de leur relogement. Le prix au m² du loyer a été maintenu pour les personnes qui ont emménagé dans des logements neufs, dès le relogement des locataires de la barre Langevin. Seules les augmentations générales annuelles légales seront applicables tant que l'occupant reste dans le nouveau logement. Le loyer ne sera réajusté selon les règles du nouveau financement que lors d'une relocation. Dans les logements réhabilités, et surtout en neuf, les charges (chauffage, eau...) sont plus basses et le reste à charge est plus faible à surface égale. Cependant, dans certains cas d'insolvabilité après déduction des aides au logement, l'ajustement au besoin de la composition familiale par un logement plus grand n'a pu être total.

Sur l'ensemble des relogements traités par le bailleur, aucune procédure d'expulsion n'a été engagée. L'équipe Mous en charge du relogement a dû gérer des cas spécifiques. Les décohabitations ont été financièrement réalisables du fait de la présence de jeunes adultes actifs dans le foyer. Il a fallu parfois faire appel à des organismes pour soutenir les personnes dans leurs démarches de recherche d'emploi. Pour quelques cas particuliers, comme les personnes âgées ou les personnes souffrant de problèmes mentaux, un accompagnement spécifique a été nécessaire.

La question des ménages hébergés et des squats a été prise en compte. Les relogements ont été réalisés sur le contingent municipal ou préfectoral.

Les problèmes de dettes pour impayés de loyer ont été traités au sein d'une « commission sociale » réunissant I3F, la Caisse d'allocations familiales, le Centre communal d'action sociale et la Direction départementale des affaires sanitaires et sociales. Quand l'apurement était possible, le Fonds de solidarité pour le logement (FSL) a été mis en œuvre. Dans le cas d'insolvabilité totale du ménage, des décohabitations de jeunes majeurs ont été proposées avec une aide à la recherche d'emploi.

DÉMOLITION ET RELOGEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ

La copropriété du quartier de la Muette est de dimension limitée. Elle compte 148 logements répartis en quatre petits bâtiments. 50 copropriétaires occupent leurs logements. Le bâtiment est dégradé et la copropriété rencontre de nombreux problèmes de sur-occu-

pation. La démolition était envisagée depuis de nombreuses années et elle est prévue dans le cadre du Programme de rénovation urbaine.

Le prix de rachat de la copropriété a été fixé à 1 600€/m². Des logements en accession ont été subventionnés pour être proposés à ce prix aux copropriétaires. D'autre part, comme beaucoup de logements sont loués à des prix excessifs, type « marchands de sommeil », la garantie du relogement dans le parc social est une opportunité pour la centaine de locataires.

DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENT

De 270 logements libres prévus par la convention du PRU, le projet a évolué à 377 logements en accession à la propriété. La Foncière a engagé deux programmes de 20 et 31 logements sur le quartier.



Construction de logements individuels

Au total le quartier sera densifié de 8,5 % (+ 110 logements) et diversifié car les logements en accession compenseront une baisse de 15 % du logement locatif social.

Le choix de l'accession s'appuie sur une demande relayée par des promoteurs privés. Un programme de 150 logements à 3 000€/m² s'est achevé en 2008 dans un autre quartier de la commune. Un tiers a été vendu à des Gargeois et un autre tiers à des habitants de villes voisines. Un prix de vente limité à 2 200€/m² en collectif (2 500€/m² en individuel) pour le quartier de la Muette permettait donc une offre concurrentielle intéressante et accessible pour les Gargeois actifs.

Par ailleurs I3F a adressé un questionnaire à ses 4 000 locataires sur le projet de 25 pavillons à Garges-lès-Gonesse, en accession via le dispositif Pass-foncier qui permet aux ménages à revenus modestes d'accéder à la propriété et de payer leur résidence principale en deux temps. Les attentes sont importantes : le bailleur a reçu 700 réponses et près de 500 personnes ont participé à une réunion d'information.

POUR CONCLURE

Le PRU de La Muette se distingue par des atouts importants :

- une conduite de projet très réactive et un avancement exceptionnel ;
- une anticipation des démolitions, malgré un secteur de marché tendu et une marge de manœuvre importante du principal bailleur ;
- un gel des loyers pour les relogés et une grande attention aux situations particulières qui ont permis d'éviter la plupart des écueils constatés ailleurs.

La concertation et l'organisation du relogement, les moyens financiers accordés pour traiter la copropriété, ont permis d'engager rapidement un enchaînement vertueux de démolitions et reconstructions. La constance de la position des élus vis-à-vis de la priorité du relogement et de l'accélération des travaux ont crédibilisé le projet. Cette combinaison rapide du désenclavement, des démolitions et des constructions, ont changé l'image du quartier initialement rejeté. Cette nouvelle attractivité, complétant les atouts préexistants de proximité des axes routiers et du centre commercial, confirme la crédibilité d'une diversification par l'accession.

L'objectif de mixité est amorcé par la baisse de 89 % à 67 % de logements sociaux. Néanmoins, en 2009 la population est encore peu renouvelée et la mutation souhaitée du quartier n'est pas encore aboutie. Les acteurs locaux restent vigilants pour que la satisfaction des relogés se maintienne et que le quartier conserve sa nouvelle attractivité.



NOTES

Cette fiche d'expérience est le fruit d'une visite sur site organisée par Profession Banlieue en janvier 2009 pour les professionnels de la politique de la ville de Seine-Saint-Denis.

Contact

Compte-rendu rédigé en janvier 2009 par
Emmanuel Bounard, consultant

Réécriture, mise en page, photos : Cécile Fleureau
Conception maquette : Claire Peraro

Équipe projet du PRU de La Muette :
Frédéric Meynard, directeur du développement
Zineb Amrane, chef de projet du PRU de la Muette
Audrey Soroman, chargée de mission GUP
Véronique Loverini, chargée d'accompagnement social
renouvellement urbain à I3F

Direction du développement
Hôtel de Ville
8, place de l'Hôtel de ville
95140 Garges-lès-Gonesse

Tél. : 01 34 53 32 37

www.garges.net