

Auxerre : rénovation urbaine à haute qualité environnementale

Auxerre, ville de Bourgogne de 40 000 habitants, est l'une des dix premières communes de France à avoir signé une convention de rénovation urbaine, le 4 février 2005 : un projet à caractère environnemental qui concerne le quartier des Brichères, à l'ouest de la ville, et qui va donner naissance à un « éco-quartier » en bordure de campagne. Ce projet vise à valoriser le potentiel naturel du quartier tout en proposant une nouvelle offre de 300 logements individuels superposés (des maisons à deux niveaux comprenant deux appartements avec jardin et garage).

Auxerre compte deux zones urbaines sensibles (Zus) situées aux limites de la ville, de part et d'autre de l'Yonne : Rive-Droite et les Hauts-d'Auxerre, qui comprend quatre quartiers (Les Brichères, Saint-Siméons, Sainte-Geneviève et Les Rosoirs). 28 % des Auxerrois vivent en Zus. Un tiers des logements de la ville appartiennent à un unique bailleur social, l'Office auxerrois de l'habitat, soit 5 600 logements sociaux. Le Plan de rénovation urbaine (PRU) d'Auxerre concerne l'ensemble des Zus, soit cinq projets coordonnés, mais la première convention ne concerne que Les Brichères, où l'objectif pour la ville est de réaliser une opération exemplaire par le choix et la qualité des constructions et des aménagements urbains et paysagers.

L'origine du projet

Plusieurs raisons ont poussé Auxerre à engager le premier acte de son PRU aux Brichères. Dans ce quartier de 1 650 habitants, 40 % de la population habitent les 287 logements sociaux : deux barres et trois tours qui ont été construits dans les années soixante aux frontières de la

ville. Situés entre une zone pavillonnaire et la campagne - des champs, des jardins familiaux, des massifs arborés -, ces logements vieillissants sont en rupture avec leur environnement. Leur obsolescence architecturale et fonctionnelle est pointée dans le diagnostic pré-opérationnel, ce qui conduit la ville à choisir de démolir les trois tours (147 logements) et de réhabiliter et résidentialiser les deux barres (140 logements). Les Brichères disposent d'un espace disponible qui permet d'envisager, avant la démolition, la construction de nombreux logements individuels qui pourront accueillir les habitants des tours mais aussi ceux des Zus où sont prévus d'autres démolitions. À cette opportunité foncière s'ajoute un potentiel naturel, un atout que la ville souhaite préserver et valoriser en créant un « éco-quartier ».

« Dès 2001, le renouvellement urbain est une préoccupation de la municipalité d'Auxerre dont le maire, Guy Ferez, a été adjoint à l'urbanisme durant plusieurs années, explique Pierre Guilbaud, directeur de l'urbanisme. En 2002, la ville entreprend un diagnostic urbain et social des Zus qui montre la nécessité de dédensifier et de requalifier ces quartiers. C'est pourquoi l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU), approuvé le 29 mars 2004, prévoit la réalisation du futur PRU, avec notamment la possibilité pour la ville d'acquérir les hectares nécessaires à la construction des nouveaux logements autour des Brichères. Ce PRU s'articule également avec le plan de déplacement urbain (PDU) de la communauté de communes de l'Auxerrois et l'agenda 21 mis en place par Auxerre. »



Le plan du site



Une des tours des Brichères



Les maisons conçues par l'atelier Kroll

En 2003, la ville missionne le cabinet d'architectes-urbanistes de Serge Renaudie pour élaborer un projet qui prévoit la construction de 300 logements d'ici à 2008 : 200, en locatifs sociaux, sont réalisés par l'Office auxerrois de l'habitat, une centaine sont en accession à la propriété (dont 45 appartiendront à La Foncière Logement¹ qui les mettra en location), 27 seront en accession sociale. Le premier permis de construire est accordé en juin 2004. Le chantier démarre en septembre 2004, il s'étend sur 22,6 hectares dont plus de la moitié ont dû être acquis par la ville. On y découvre un site archéologique gallo-romain, dont les fouilles se poursuivent encore en 2006. « *Celui-ci n'a pas été un handicap mais est devenu au contraire un des points d'accroche du projet dont l'ambition est de construire un "village gaulois plutôt qu'une caserne romaine"* », plaisante Pierre Guilbaud.

La nature au cœur du PRU

« *La végétation, l'eau et le terrain naturel constituent les éléments structurants de cette nouvelle implantation urbaine respectueuse de son environnement* », explique le cabinet Renaudie dans son projet. En effet, le choix est fait de conserver la topographie du site, en pente, afin de mettre en valeur l'eau : la source Sainte-Geneviève sera captée pour permettre la reconstitution d'un ruisseau qui traversera des bois, bordera une prairie, alimentera un grand étang, puis repartira vers un terrain en contrebas qui sera traité en parc humide. Une piste cyclable longera le ruisseau. L'étang créé sera stabilisé par des rochers et aménagé avec des pontons en bois le long des berges, propices à la promenade. Par ailleurs, les eaux pluviales seront récupérées par des noues, sorte de rigoles qui traverseront

¹ La Foncière Logement est une association à but non lucratif régie par la loi de 1901, créée dans le cadre d'une convention État-UESL (Union d'économie sociale pour le logement, représentant les organismes gestionnaires du 1 % logement) signée le 11 décembre 2001 entre les partenaires sociaux et l'État. Cet organisme, dont l'activité est effective depuis mars 2002, est un acteur nouveau dans le secteur du logement locatif (extrait de www.foncierelement.com).

les quartiers et alimenteront l'étang. Un système de petites passerelles permettra de traverser ces noues. Les plantes de l'étang et les arbres qui l'entoureront ont été soigneusement choisis afin d'offrir un cadre naturel agréable en toutes saisons. Les maisons seront construites dans un îlot de verdure où sont prévus une prairie, un bois, des vergers de pommiers et de poiriers de variétés anciennes, un terrain de football, des jardins maraîchers gérés par Les Jardins du cœur (association d'insertion des Restos du cœur). La voie ferrée désaffectée sera aménagée pour la promenade. Une cerisaie formera une frontière naturelle entre les maisons et un grand espace public vert au centre composé d'un plateau de jeux pour les enfants, de terrains de pétanque et de basket et d'une maison de quartier qui sera construite à l'emplacement de la première tour démolie et accueillera un centre social, une garderie, des équipements pour les adolescents et les personnes âgées.

Tous ces espaces seront entretenus pas la ville, mais la plupart se régèneront seuls. Des blocs de granit seront installés en plusieurs endroits pour servir de bancs.

Des jardins familiaux qui existaient auparavant seront déplacés, réaménagés et seront gérés par une association. Des arbres fruitiers sépareront les 84 jardins familiaux qui disposeront chacun d'un cabanon en bois et d'un réservoir d'eau alimenté par un système de récupération des eaux pluviales du quartier.



Les jardins familiaux en cours d'aménagement, avec leurs cabanons

Les deux barres de 140 logements seront réhabilitées et résidentialisées : des jardins privatifs en pied d'immeuble seront aménagés. Une clôture en bois habillée d'une haie séparera les jardins. Les abords seront reboisés. Les halls d'entrée seront reconfigurés, visibles depuis la rue.

Des logements individuels originaux

En avril 2003, l'Office auxerrois de l'habitat lance un concours d'architecture. L'atelier de Lucien Kroll, architecte belge, se voit confier la réalisation des 50 premiers logements, pour lesquels il promeut des constructions à haute qualité environnementale (HQE). Pour Les Brichères, il propose des logements individuels superposés de deux étages, disposant chacun d'un garage, d'un accès privé, d'une terrasse ou d'un jardin. Chaque maison est unique, avec des volets en bois plein, de couleurs variées, des tuiles de différentes sortes. Les maisons sont implantées autour de placettes centrales qui se veulent être des lieux de rencontre entre voisins. Les matériaux utilisés pour la construction respectent l'environnement. Pour fournir l'eau chaude aux locataires, les maisons sont équipées de capteurs solaires pour lesquels l'Office a reçu un financement de l'Ademe². Quelques toits de garage sont végétalisés, certaines façades sont revêtues de bois. Le chauffage est individuel au gaz. Les 27 premiers logements ont été livrés en novembre 2005, la livraison des 23 logements suivants est prévue pour mai 2006. Les deux tranches de 50 logements suivantes seront achevées pour juin 2007.

<p><i>Coût total du programme aux Brichères : 49 494 millions d'euros</i></p> <p><i>Participation Annu : 11 750 millions d'euros</i></p> <p><i>Partenaires : la ville d'Auxerre, l'État, le Conseil régional de Bourgogne, le Conseil général de l'Yonne, le Fonds européen de développement régional (Feder), la Communauté des communes de l'Auxerrois, l'Office auxerrois de l'habitat</i></p>

² Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (www.ademe.fr).

« Serge Renaudie et Lucien Kroll sont venus rencontrer les habitants, leur présenter le projet, recueillir leurs souhaits, s'appuyant sur les réunions de conseil de quartier. Afin que les habitants prennent la mesure des transformations de leur quartier, une mise en scène du projet leur a été soumise grâce à l'installation de cinq lunettes installées dans le quartier, indique Pierre Guilbaud. Quand on regarde dedans, on voit ce qui sera construit à l'emplacement prévu. » Ces logements ont été proposés en priorité aux habitants des tours qui seront démolis avant l'été 2007. Une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (Mous) est chargée de suivre le relogement des familles. 50 % d'entre elles intégreront les nouveaux logements, certains préférant quitter Les Brichères pour d'autres quartiers de la ville. Les déménagements sont pris en charge par l'Office auxerrois de l'habitat qui s'engage aussi à ce que la somme du loyer et des charges ne soit pas modifiée: le loyer va augmenter, mais les charges seront moindres grâce aux économies d'énergie. *« Je suis convaincu que ces nouveaux logements ne coûteront pas plus cher, estime Pierre Guilbaud. Cette opération n'a pas demandé des terrassements colossaux, et à terme, on fait le pari que les habitants s'investiront dans l'entretien de leur quartier, qu'ils cultiveront leur bout de jardin, car la plupart d'entre eux ont des origines rurales. »*

D'autres aspects du projet méritent d'être souligné. Le PRU permet aussi de recréer du lien avec le centre-ville. Il prévoit la requalification et la sécurisation de boulevards qui desservent Les Brichères, un soutien aux commerces actuels et la construction de 1 m² de locaux d'activités, l'extension du réseau de transport en commun.

Auxerre compte poursuivre cette démarche sur les quatre autres quartiers qui font l'objet d'un PRU avec une végétalisation des quartiers et la construction d'équipements publics HQE notamment. Dans la revue Territoires de novembre 2005, Jean-François Macaire,

président de l'Office public d'aménagement de réhabilitation et de construction (Oparc) de Poitiers, s'interroge sur le mariage impossible entre la HQE et le logement social, alertant sur l'urgence de réformer les modes de financement des logements sociaux pour permettre aux bailleurs

d'investir dans les énergies renouvelables et développer un éco-habitat social. L'exemple d'Auxerre montre que ce mariage est possible et que les projets de rénovation urbaine sont justement l'occasion de promouvoir les démarches de développement durable.

BIBLIOGRAPHIE

Nicole Rudloff « Auxerre-les-Brichères. Un éco-quartier à la campagne », Habitat et Société, n° 38, juin 2005.

Jean-François Macaire, « HQE et logement social : mariage impossible », Territoires, novembre 2005.

Claire Garnier - Pierre Guibaud - Mariane Lattuca
Mairie d'Auxerre
Direction de l'urbanisme
Place de l'Hôtel-de-Ville
89 000 Auxerre
Tél. : 03 86 72 44 22
Fax : 03 86 72 44 29

Mots clés (indexation DPH) : POLITIQUE DE L'HABITAT, AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, ACCÈS AU LOGEMENT, RÉHABILITATION DE L'HABITAT.

Fiche réalisée le 14/12/2005
