

# / Le retour attendu du renouvellement urbain

Lors des Journées d'échanges des acteurs de la rénovation urbaine en juin 2014, Najat Vallaud-Belkacem, alors ministre des Droits de la femme, de la Ville, de la Jeunesse et des Sports, avait dévoilé la nouvelle carte des 1 300 quartiers prioritaires de la politique de la ville. Depuis, un remaniement a changé titulaires et intitulés des ministères. Patrick Kanner est le nouveau ministre de la Ville, de la Jeunesse et des Sports, avec Myriam El Khomri comme secrétaire d'État chargée de la politique de la Ville. Les acteurs attendent maintenant la liste des deux cents quartiers du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).



La ZAC du Moulin à Creil

« **N**e cherchons pas à ramener les zones les plus difficiles dans la moyenne. Nous devons viser l'excellence. » Sous les applaudissements nourris d'un auditoire en partie composé d'élus, le 17 juin dernier, Najat Vallaud-Belkacem fixe le cap de la nouvelle politique de

la ville : « pas d'urbanisme du pauvre » mais des objectifs ambitieux voués à transformer les quartiers défavorisés en territoires attractifs garants de la mixité sociale. Dans les couloirs des Journées d'échanges des acteurs de la rénovation urbaine (JERU), une tendance ressort : difficile d'avoir le recul nécessaire pour envisager le Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) alors que l'actuel Programme national de rénovation urbaine (PNRU) n'est pas encore terminé.

Jean-Pierre Turon, maire de Bassens (communauté urbaine de Bordeaux), espère par exemple que l'habitat ne sera pas négligé : « Il ne faut pas oublier les fondamentaux, c'est-à-dire le bâti. Il reste un certain nombre de quartiers où des démolitions et des rénovations doivent encore être faites. »

## DES TRANSPORTS VERS L'EMPLOI

De son côté, le maire de Garges-lès-Gonesse (95) Maurice Lefèvre tient à rappeler certaines réalités : « À l'échelle de Garges, la plupart des emplois se trouvent au Bourget et à Roissy. On n'a pas de transports pour aller là-bas. L'objectif prioritaire n'est pas de créer des emplois dans les quartiers mais des transports vers l'emploi. » Avant même de naître, le NPNRU serait-il déphasé des réalités actuelles ? Catherine Arenou, maire de Chanteloup-les-Vignes (78), propose une autre piste. Quels que soient les outils mis à disposition, la détermination des élus pourrait faire la différence : « Notre PRU incluait déjà du développement économique. C'était donc possible d'en faire. On s'est battu pour avoir un hôtel d'entreprise et on a pu attirer une entreprise comme Lidl. Au début, elle ne voulait pas embaucher de gens du coin. Pour que ça change, on a dû taper du poing sur la table. » Et si finalement, la volonté politique primait sur le reste ? / Jonathan Bordessoule

## CHIFFRES CLÉS

- 700 communes (100 entrantes et 300 sortantes)
- 1 300 quartiers prioritaires, dont 200 quartiers « cœurs de cible »
- 5 milliards d'euros de subventions sur dix ans pour le NPNRU

# / Les espoirs de Creil

La ZAC du Moulin a fait son entrée dans la nouvelle géographie de la politique de ville. Enclavé sur les hauteurs de Creil, ce quartier de 6 000 habitants reflète la tendance à la paupérisation de nombreuses petites cités.

**D**e son centre-ville aux façades délavées en passant par le plateau Rouher où une copropriété délabrée fait grise mine aux côtés de logements sociaux fraîchement rénovés, Creil (34 000 habitants) est marqué par une paupérisation palpable. Anne Damagnez, directrice de l'aménagement à la Ville, confirme ce constat : « Notre entrée dans la pauvreté commence dès le secteur de la gare où des marchands de sommeil se sont installés. Si une ville n'a qu'un seul quartier en difficulté, elle peut trouver les ressources pour le traiter. Mais, à Creil, la plupart des quartiers sont pauvres. Dans ce contexte, tout est démultiplié. » À l'ombre des zones ANRU – cinq dans l'agglomération creilloise – certains secteurs s'appauvrissent. La ZAC du Moulin – dont le taux de chômage est désormais le deuxième plus élevé de la ville – symbolise ce basculement. Le maire Jean-Claude Villemain a accueilli sa désignation dans les quartiers prioritaires avec soulagement : « Dans une logique de cohérence territoriale, c'était fondamental que la ZAC du Moulin soit retenue. Que ce soit socialement ou au niveau du bâti, c'est le secteur qui vit le plus mal à Creil. Les bâtiments ne sont plus aux normes énergétiques et le quartier est mal conçu, avec peu d'espaces structurants. »

## UN ÉTRANGE PARADOXE

Construite à la fin des années 1970, la cité semble effectivement au bord de l'asphyxie avec ses routes étroites et ses trottoirs exigus. Victime de l'absence de bouclage de son axe principal, le quartier se distingue également par un étrange paradoxe : l'accès au centre-ville est plus rapide à pied qu'en voiture. Au niveau du bâti, les immeubles – dont les fresques ornant les murs ont perdu tout éclat – vieillissent. Un fossé se creuse même entre les lotissements de quelques étages gérés par Oise Habitat – régulièrement entretenus – et les trois tours vétustes de la rue Carpeaux en bordure de forêt. Une situation qui exaspère Jean Claude-Villemain : « L'essentiel des difficultés du quartier se concentre dans ces tours. Le bailleur qui gère cet îlot ne réhabilite pas ses logements et ne fait que du remplissage. Les gens qui viennent ici sont ceux qui n'ont pas le choix. » Un parking désaffecté gît en bas de ces tours. Anne Damagnez voudrait le remplacer par une salle polyvalente. Dans l'optique d'un NPNRU, elle insiste sur la nécessité de faire du « développement social ». On comprend sa motivation à la vue des rares lieux de vie du quartier. La coulée verte, recouverte de terre, n'en est plus vraiment une. Et la rénovation de l'unique galerie commerciale, noircie par un incendie en mai 2014, n'a toujours pas commencé.



L'enjeu des coteaux

Dans cette cité bétonnée à l'extrême, les coteaux boisés en bordure de site auront une importance vitale. Ils devront accueillir de nouveaux équipements, tout en reliant le quartier au reste de la ville grâce à des jardins suspendus. Toutefois, les incertitudes qui planent autour du futur périmètre d'intervention de la ZAC du Moulin inquiètent Anne Damagnez : « Nous sommes en pleine négociation pour définir le périmètre du NPNRU. Ce serait très gênant que les coteaux boisés n'y soient pas. Cela réduirait considérablement nos possibilités d'action. Si nous voulons raccrocher la ZAC du Moulin au reste de la ville, nous ne pouvons pas travailler sans accroches. » Avant d'envisager d'être inscrite au NPNRU, la ZAC du Moulin devra faire partie des territoires « cœur de cible » qui draineront l'essentiel des subventions. Avec un budget annuel d'investissement de 20 millions d'euros, le maire n'envisage pas vraiment d'alternative : « Les subventions sont essentielles pour nous. Sans elles, nous n'aurions pas retrouvé une certaine qualité de vie dans certains quartiers, comme au Plateau Rouher. L'argent économisé nous permettrait également d'investir dans d'autres quartiers qui ne sont pas subventionnés. » À titre d'exemple, le Plateau Rouher avait bénéficié d'une enveloppe de 85 millions d'euros pour son PRU. Dans ces conditions, un nouveau coup de pouce de l'État constituerait une sacrée bouffée d'oxygène. / J. B.



# / Nice veut intégrer le quartier des Moulins dans sa Silicon Valley

Depuis quatre ans, Clarel Zephir, co-fondateur de l'Agence UP, mène une mission d'architecte urbaniste coordinateur sur le PRU du quartier des Moulins à Nice.



Image aérienne du projet de rénovation urbaine du quartier des Moulins

## Comment vous imprégnez-vous de l'identité d'un territoire ?

**Clarel Zephir/** Je m'intéresse à son histoire et à son identité géographique. Les Moulins se situent entre les collines et le Var. On s'est rapidement dit qu'il y avait un travail à faire sur l'identité géographique du site. On a voulu ramener un peu de ciel dans ce quartier fermé et

infiltrer la qualité des collines environnantes. À l'intérieur des Moulins, on se sent asphyxié, enfermé. Il n'y a que de l'asphalte, c'est un vrai magma. Cela passait donc par des démolitions et la création d'une trame paysagère de haute qualité.

## Pouvez-vous faire un premier bilan des opérations ?

**C. Z./** C'est difficile de faire un bilan sur un travail qui n'est pas encore assez engagé physiquement. On avait prévu des réhabilitations très ambitieuses en matière environnementale, mais le bailleur qui gère le quartier peine à atteindre ces objectifs. De plus, les réhabilitations se concentrent seulement sur une partie des Moulins. C'est problématique. De nouveaux bailleurs vont arriver. Un fossé risque alors de se créer entre les nouvelles résidences et le reste du quartier. Cela peut compromettre le PRU. Nous devons rester très vigilants. C'est à nous d'avoir une stratégie spatiale à moyen et long terme.

## Comment préparer un éventuel NPNRU alors que le PRU prend du retard ?

**C. Z./** Dès la base, pour un tel projet, on se projette sur quinze ans et on réfléchit aux fondamentaux. En l'occurrence, comment inscrire les Moulins dans la Plaine du Var ? Nous essayerons de nous projeter sur une échelle plus large. L'objectif sera de s'accrocher aux quartiers environnants, comme le quartier d'affaires de l'Arenas et la technopole Meridia, et d'imaginer une programmation alternative. Grâce aux opportunités fiscales, nous aimerions accueillir des pépinières d'entreprises et des start-up aux pieds des tours du quartier. Nous constatons aussi qu'il n'y a pas de réflexion globale à l'échelle de la Plaine du Var sur les équipements scolaires. Nous pourrions par exemple rénover le groupe scolaire des Moulins et l'ouvrir vers l'Arenas, qui n'a pas d'école. Cela apporterait de la mixité sociale.

## Les bailleurs privés hésitent à investir dans le quartier. En partant de ce constat, n'est-ce pas utopique de vouloir accueillir des start-up ?

**C. Z./** Il faut se projeter sur le long terme. Dans plusieurs années, il y aura le bénéfice de l'Arenas et de Meridia. Cela va générer une très forte pression foncière. Les Moulins, qui sont dans la trame de la Plaine du Var, profiteront de ce dynamisme. La mixité sociale et le développement économique ne se font pas sur un claquement de doigt. / Propos recueillis par J. B.

## LE PNRU À NICE

La Ville de Nice (343 000 habitants) compte trois sites inscrits au Programme national de rénovation urbaine : Pasteur, l'Ariane (en deux parties) et les Moulins. Ce dernier (12 000 habitants) connaît une situation particulière. Traversée par une rue unique qui serpente entre tours, bâtiments en forme de fer à cheval et petits immeubles agencés comme dans un labyrinthe, la cité vit recroquevillée en périphérie de la ville. Mais, bordée par les collines de l'arrière-pays, elle se situe dans la Plaine du Var, cadre de l'OIN Éco-Vallée qui accueillera notamment une technopole (Meridia) et un quartier d'affaires international (Arenas).