

Préambule

Le thème du renouvellement urbain a déjà fait l'objet de nombreux travaux et colloques particulièrement autour du logement social. Des rencontres régionales, notamment au travers du Centre Ressources et d'échanges pour le Développement Social Urbain (CRDSU), ont eu lieu. Cependant, au regard des objectifs de l'ORHL la question du renouvellement urbain en quartier ancien est apparue judicieuse.

Les diagnostics d'agglomération réalisés en 1998 dans la région Rhône-Alpes ont permis de prendre conscience de la nécessité d'une intervention spécifique sur certains quartiers anciens particulièrement dévalorisés dans des sites comme Saint-Étienne, les vallées du Gier et de l'Ondaine, Annonay, Romans, etc ...

Mais les procédures d'intervention sur ces quartiers, hormis les OPAH, sont mal connues si ce n'est d'un nombre restreint de spécialistes. Les procédures de type RHI, PRI, sont supposées être lourdes et réservées toujours à des cas spécifiques.

C'est dans l'esprit de contribuer à faire connaître les actions engagées, de prendre en compte les modifications induites par la loi SRU, de prendre conscience de la diversité indispensable des approches (habitat, activités, déplacements, espace urbain, ...) que l'Observatoire Régional de l'Habitat et du Logement en Rhône-Alpes a décidé d'organiser cinq journées d'échange réunissant une quarantaine de techniciens venus d'horizons divers : Directions départementales de l'Équipement, collectivités territoriales, entreprises sociales pour l'habitat, agences d'urbanisme, associations PACT. Un élu a souhaité se joindre aux travaux. L'atelier d'échange a été financé par la Caisse des dépôts, le Secrétariat Général aux Affaires Régionales et la Direction Régionale de l'Équipement qui ont confié le montage et l'animation à l'Union Régionale PACT ARIM Rhône Alpes. Ses travaux se sont déroulés en 2002 et 2003

Ce cahier spécial reprend les articles publiés dans les cahiers de l'ORHL. Son but est de rendre compte d'expériences contrastées, d'illustrer les stratégies possibles et le rôle des acteurs.

Le renouvellement urbain, au sens de la ville qui se reconstruit sur elle-même, fait partie intégrante de l'histoire de nos villes. Il peut être subi, suite à des cataclysmes naturels ou des actions humaines (*guerres*) ou voulu (*destruction des bidonvilles, grandes opérations de restructuration urbaine des années 60*) ou enfin être l'expression d'une action urbaine permanente et non planifiée.

La question du renouvellement urbain se pose aujourd'hui, et ce pour au moins trois raisons :

- **La désaffectation** d'une partie du parc social tout particulièrement dans les grands quartiers d'habitat périphériques, la montée de la vacance, de ses coûts induits et de ses conséquences sociales, ont mis sur le devant de la scène le sujet de la démolition,

- **Une situation paradoxale** de besoins de logements sociaux toujours très importants (*listes d'attente, sans abri, ...*), d'une difficulté sociétale pour construire du logement social neuf et, parallèlement, d'une demande de plus en plus forte des organismes HLM et des élus locaux de mener une politique de démolition ambitieuse,

- **Une volonté de plus en plus forte** de mieux maîtriser l'étalement urbain au regard de préoccupations environnementales (*conserver des espaces périurbains, réduire les déplacements migratoires, sources d'encombrement des villes et de pollution*). Cette recherche d'économie de l'espace conduit à réfléchir sur un réinvestissement de la ville notamment dans le domaine du logement. L'offre foncière libre étant rare, il devient par conséquent nécessaire de démolir une partie du bâti existant et de reconstruire. L'urbanisme des "trente glorieuses" a certes été marqué de façon dominante par l'étalement urbain, notamment à travers de grandes opérations d'habitat collectif périphériques, ou, plus récemment, en habitat individuel. Néanmoins, la ville se reconstruit en permanence sur elle-même connaissant ainsi bouleversements, changements, métamorphoses, et ce, tant sur le plan urbain que très largement sur le plan social. C'est pourquoi, la question du renouvellement urbain en quartier ancien doit être traitée avec toute l'attention qu'elle mérite car décisive pour le devenir de nos villes.

Michel PROST • DRE Rhône-Alpes

sommaire

● **Déroulement de l'atelier d'échange** **PAGE 4**

● **1^{ère} partie : Des expériences contrastées** **PAGE 5**

Bayonne **PAGE 6**

Grenoble **PAGE 9**

Roubaix **PAGE 11**

Saint-Etienne **PAGE 13**



● **2^{ème} partie : Des approches complémentaires** **PAGE 15**

Définir une stratégie sociale et d'intervention **PAGE 16**

Intégrer la dimension peuplement dans un projet
de renouvellement urbain en quartiers anciens **PAGE 17**

Accessibilité et qualité de l'espace à Roanne **PAGE 19**

Action foncière : le rôle de l'EPORA **PAGE 20**

Développement économique et commercial
Marques avenue à Romans **PAGE 20**

Le regard d'un promoteur privé sur le renouvellement urbain **PAGE 22**

● **3^{ème} partie : Les outils et les dispositifs** **PAGE 23**

La boîte à outils du renouvellement urbain en quartiers anciens **PAGE 24**

Les principales aides fiscales et financières
en direction des propriétaires privés **PAGE 25**

Le bilan d'opération pour gérer un projet de renouvellement urbain
en quartiers anciens **PAGE 26**

Le traitement de l'habitat insalubre **PAGE 27**

Les motivations d'un promoteur privé
pour qu'il réalise une opération en centre ancien dégradé **PAGE 29**



Les articles rassemblés dans ce document sont parus
dans les Cahiers de l'Habitat et du Logement N°5 de décembre 2002 et N°7 de décembre 2003.