

Le renouvellement urbain à Pierrelatte : la rencontre des intérêts des habitants, de la commune et du bailleur social

Pierrelatte est une commune de 13 000 habitants du sud de la Drôme, dont le développement démographique s'est réalisé dans les années 1960 avec l'arrivée des industries du nucléaire et la création de 1 600 logements collectifs, en barres et tours, dans le quartier du Roc. Devenu la zone stigmatisée de toute la région du sud Drôme, ce quartier classé en zone urbaine sensible fait l'objet depuis 2008 d'une opération de renouvellement urbain conventionnée par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU). Samuel Coppel, directeur du renouvellement urbain de la ville de Pierrelatte, revient sur les origines du projet pour ensuite faire état des facteurs de réussite ainsi que des effets novateurs de l'opération pour la ville.

L'engagement dans une opération de renouvellement urbain est le fruit d'un long processus et la conjonction d'objectifs différents de la part des partenaires présents, notamment du bailleur social (Drôme Aménagement Habitat), propriétaire exclusif du quartier. Aussi, la volonté de réussir une opération, créée et portée sans ingénierie préalable, dépend principalement du porteur de projet : le maire de la commune.

Un projet, plusieurs objectifs de développement urbain

Pour Pierrelatte, ce choix tient à la volonté politique d'affirmer une redynamisation d'un quartier stigmatisé, selon les objectifs suivants :

- actionner un levier sans précédent pour marquer le changement sur un espace d'habitat qui apparaît depuis vingt-cinq ans comme une « épine dans le pied » de la collectivité ;
- enrayer le déclin démographique de la commune, notamment dû à une importante perte de population sur ce quartier (- 600 habitants en quinze ans, soit - 16% de population) : démolir les logements vacants stigmatisés et construire des logements neufs plus attractifs (notamment individuels) ;
- tenter la mixité de revenus et enrayer la désolvabilisation des nouveaux locataires ;
- renouer un dialogue constructif et durable avec le bailleur social, en visant une exigence de qualité nouvelle, avec la mise en place d'une démarche de gestion urbaine de proximité.

Ces objectifs peuvent alors être envisagés à travers la construction d'un projet urbain à l'échelle de la commune,

priviliégiant l'adaptabilité des réponses, un pilotage réactif et la présence régulière sur le terrain de tous les acteurs. À ces objectifs, il faut noter l'opportunité pour le bailleur d'engager un vrai programme stratégique de requalification de son patrimoine et d'amélioration de l'attractivité locative sur ce secteur. C'est sur ce type de partenariat, qualifié de gagnant-gagnant, que se fondent la réussite et le changement.

Le conventionnement ANRU : un effet levier sans précédent

La mobilisation de moyens financiers spécifiques et pérennes (conventionnement sur cinq ans) est, elle aussi, un gage de réussite et permet une continuité dans l'enchaînement des différentes opérations (une quarantaine à Pierrelatte). L'engagement dans le conventionnement ANRU est à ce titre une opportunité pour une petite collectivité, hors agglomération, d'associer son effort budgétaire à moyen terme et de retirer des autres partenaires un financement dédié, impossible sur des programmes habituels.

Le projet urbain a d'autre part eu trois types d'effets novateurs pour Pierrelatte. En matière d'approche environnementale de l'urbanisme, les orientations durables du projet ont amené des réflexions nouvelles sur des enjeux de conception, d'organisation, d'entretien pour l'ensemble de la commune. Au titre de l'insertion économique, la prise en compte d'engagements en faveur de l'emploi (chantiers d'insertion, clauses d'insertion, jardins familiaux...) constitue un accompagnement réel des différents chantiers présents sur le quartier. Enfin, le projet a engendré la redéfinition des usages de l'espace public (jardins privatifs, espaces de jeux...), soit la volonté de passer d'un espace « vide » à un espace à usage pour l'habitant. Ainsi, il est apparu depuis cinq ans et le début de la mise en œuvre de l'opération de renouvellement urbain, que seul cet engagement d'envergure, visible (démolitions, réhabilitations, reconstructions), a permis d'actionner enfin une vue positive de ce territoire de la part de ses habitants, mais également des riverains et autres Pierrelattins. Cette satisfaction, la ville a souhaité la mesurer à travers une enquête auprès de plus de 200 ménages de ce quartier, sur un questionnaire identique posé en 2006 puis en 2010. Il en ressort que la perception des habitants de leur quartier est en nette progression, que les transformations sont reconnues comme étant un vecteur de mieux-vivre pour tous. ■

**Actionner
une vue positive
de ce territoire**

Samuel Coppel