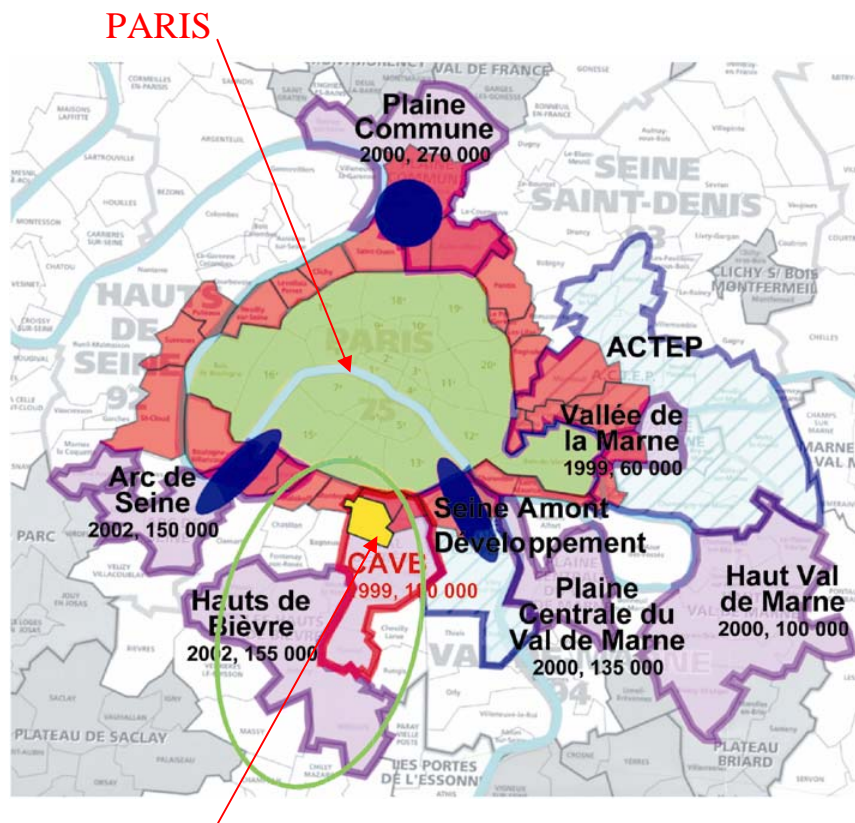




Témoignage de la Ville d'Arcueil :

La concertation au cœur des projets urbains

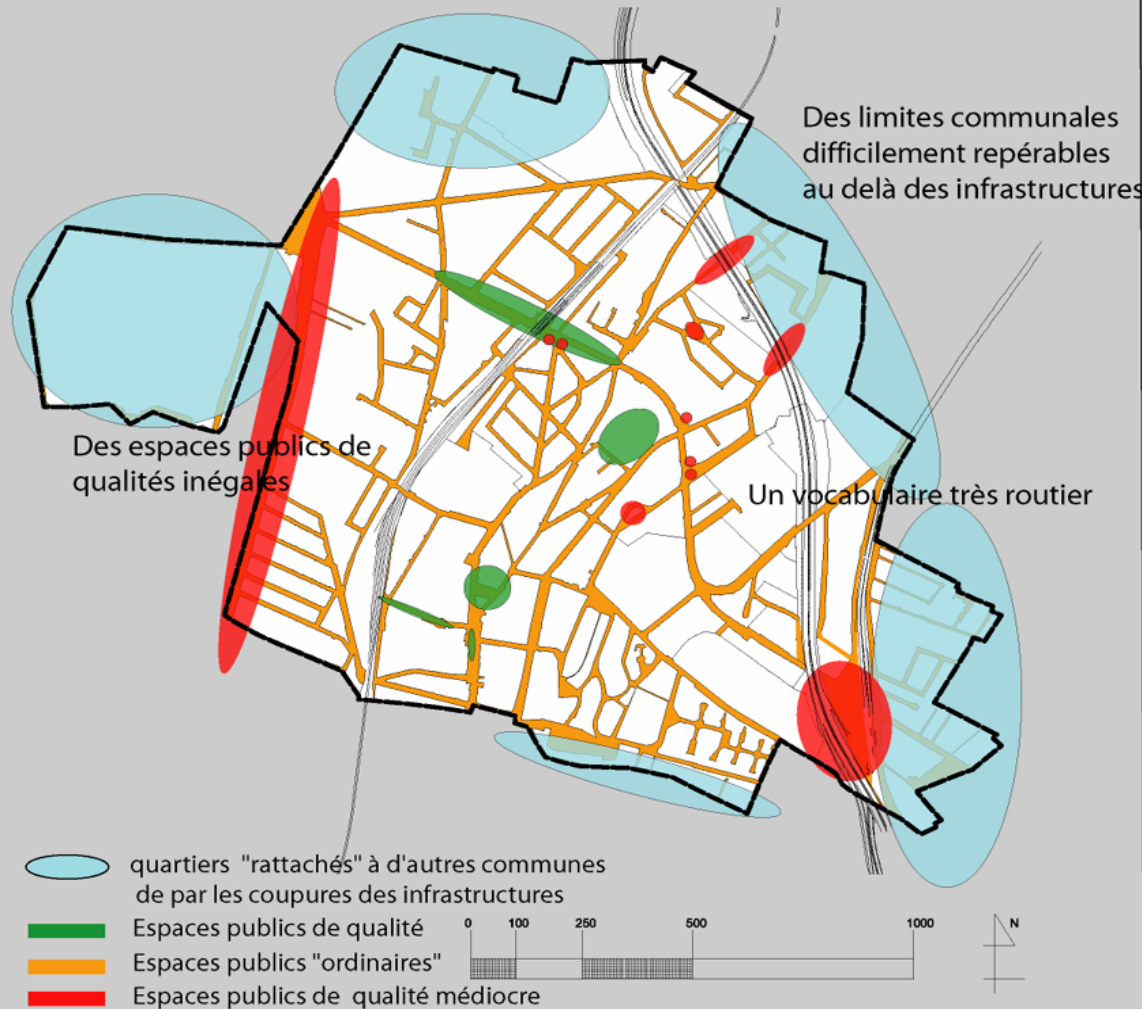
Une localisation privilégiée en Île de France



ARCUEIL (CAVB : Communauté d'agglomération du Val de Bièvre)

- A proximité immédiate de Paris : plein sud
- Au carrefour de deux départements : le Val de Marne et les Hauts de Seine
- Au cœur de la Vallée scientifique de la Bièvre.
- 18208 habitants au dernier recensement, actuellement autour de 19000 habitants.
- 230 hectares.
- Commune membre de la Communauté d'Agglomération de Val de Bièvre depuis le 1er janvier 2000, 7 communes : Arcueil, Gentilly, Le Kremlin-Bicêtre, Villejuif, Cachan, l'Haÿ-les-Roses et Fresnes.

Une petite ville populaire aux



- Une topographie forte (la vallée de la Bièvre, le plateau)
- Des limites communales floues
- Des infrastructures qui cloisonnent la Ville
- Des espaces publics de qualité inégale
- 45% de logements sociaux, +/- 1/3 pavillonnaire, +/- 1/4 collectifs privés.
- Des opérations d'aménagement d'envergure

Une ville attractive pour les entreprises

Un ratio emploi supérieur à 1,3

Environ 900 entreprises employant 15 000 personnes:

la Caisse des dépôts et des consignations, France Télécom, le groupe Thalès, l'INRETS, le groupe Comelli (communication), Gestitres (gestion bancaire), le laboratoire Innothéra, la société de lingerie Barbara... et



- Une ville de la Vallée Scientifique de la Bièvre
- Aujourd'hui le siège d'Orange France
- Depuis 2007, un centre commercial attractif à la Vache Noire



Contexte

10 ans de démocratie participative à Arcueil



LA DEMOCRATIE PARTICIPATIVE A ARCUEIL

Elle est un axe majeur du programme municipal, avec pour volonté :

- ✓ de faciliter la participation de chaque habitant au vivre ensemble et de le reconnaître comme acteur de sa ville.
- ✓ d'associer les habitants à la décision.
- ✓ l'adéquation et la concordance entre l'efficacité de l'action publique et la demande sociale .

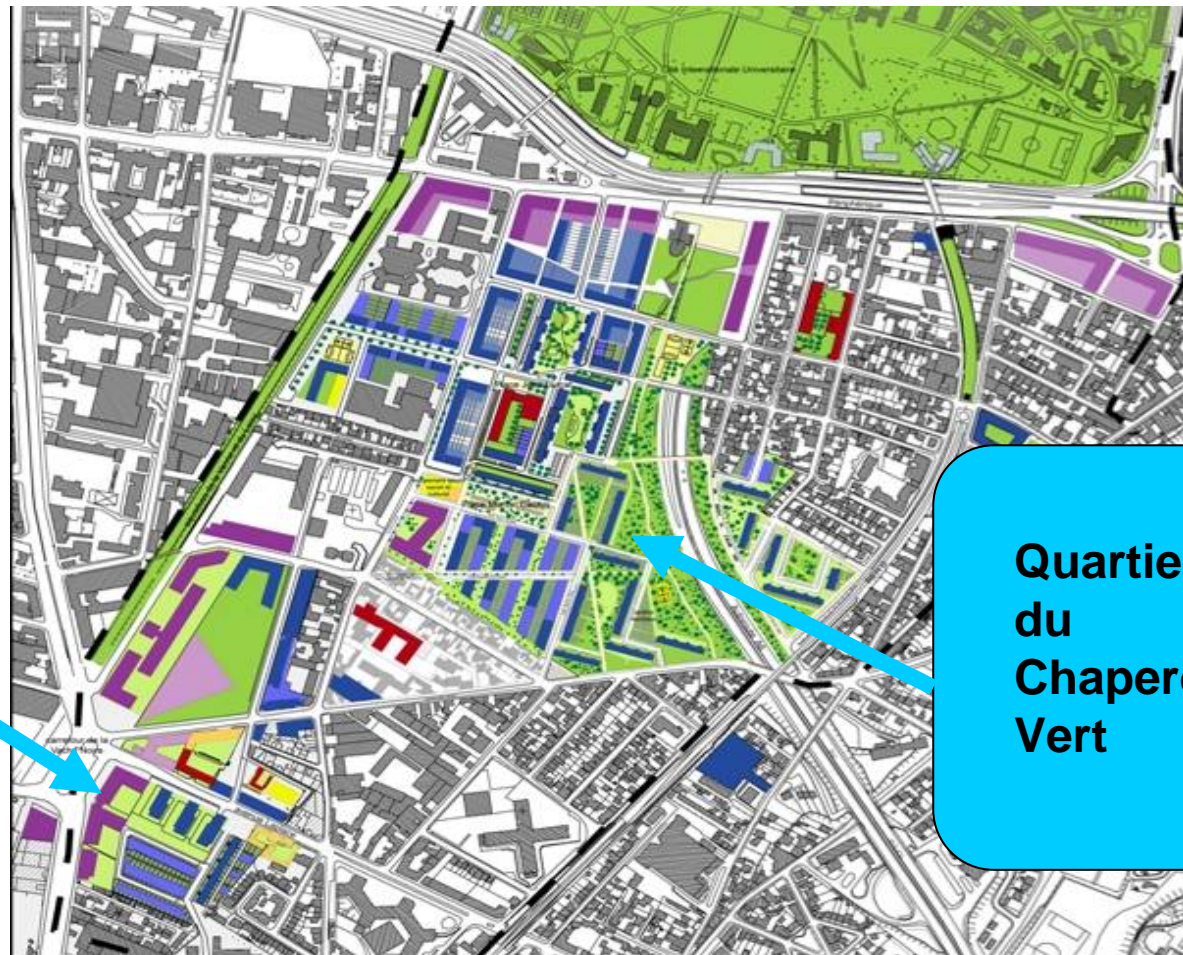
Les moyens mis en place pour y parvenir :

- ✓ Le référendum d'initiative locale (ou la consultation de quartier), 3 se sont déroulés au cours de la période,
- ✓ le droit de pétition pour les habitants et d'auto saisine du conseil municipal par les assemblées de quartier,
- ✓ les Assemblées de quartier dotées d'un budget d'investissement et de fonctionnement,
- ✓ Les collectifs citoyens sur des opérations d'investissement d'une certaine ampleur (plan vert, PLU, illuminations...)
- ✓ D'autres dispositifs (FPH, journal des quartiers...)

Le programme de rénovation urbaine

Un territoire de

Renouvellement Urbain englobant deux quartiers ANRU



**Quartier
de la
Vache
Noire**

**Quartier
du
Chaperon
Vert**



Le projet de la Vache Noire

- **Il constitue le premier volet de l'opération de Rénovation Urbaine**
- **La Convention a été signée avec l'ANRU le 21 juin 2005**
- **Le projet représente :**
 - **198 logements démolis (fin 2008)**
 - **340 logements reconstruits**
 - **80 logements réhabilités**

Ce projet est en cours d'achèvement.



Le projet du Chaperon Vert

- Il constitue le second volet de l'opération de Rénovation Urbaine
- Projet intercommunal Arcueil / Gentilly, piloté par la Communauté d'agglomération Val de Bièvre.
- La Convention avec l'ANRU est en cours de finalisation
- Le projet représente:
 - 1600 logements sociaux et 3 550 habitants
 - 192 logements démolis
 - 890 logements reconstruits
 - 1280 logements réhabilités
 - 120 logements restructurés
- Un bailleur social unique : l'office intercommunal Arcueil Gentilly

Les principes de la politique la rénovation urbaine

- **Maintenir le logements social en petite couronne : reconstitution au-delà du 1/1 des logements sociaux démolis.**
- **Favoriser la diversité sociale en introduisant une mixité des types de logements et des activités économiques.**
- **Participer au développement durable en travaillant la qualité des bâtiments, construction d'une école neuve « zéro énergie ».**
- **Associer les habitants au renouveau de leur quartier**



La concertation au cœur du projet de renouvellement urbain



Les principes de la concertation

- **La concertation doit s'inscrire dans le temps**
- **Une diversité et une souplesse des outils et méthodes de communication et de concertation utilisés**
- **L'importance d'une concertation individualisée visant l'appropriation par chacun du projet**
- **Un processus de concertation qui aboutit à une décision prise AVEC les habitants**
- **Une concertation renforcée par un engagement politique fort.**



La concertation dans le temps

➤ Une concertation en amont

- Large association des habitants à la **phase diagnostic social et urbain** (films, promenades, ateliers urbains, expositions....)
- Durant la phase de **définition du projet : ajustements** du projet pour tenir compte des avis de la population.

C'est une phase dans laquelle interviennent beaucoup de techniciens, il est plus difficile, mais essentiel, de partager l'avancée du projet et de maintenir le contact avec les habitants.

Avec un risque politique : celui d'aller devant la population sans connaître les éléments de réponse sur les moyens de réalisation du projet.



La concertation dans le temps

➤ Une concertation durant les travaux

Mise en place d'un **comité de suivi citoyen** composé de locataires volontaires, avec la ville et l'office pour

- Être un relais de communication pour une bonne information des habitants
- Un espace de travail et de discussion sur le projet urbain et les travaux de réhabilitation des logements.
- Une cellule de veille pour faire remonter les problèmes et désagréments vécu par les résidents
- Un conseil de suivi et d'accompagnement des locataires (garantie des droits, charte relogement..)

Des outils adaptés et divers

les dossiers de l'habitant

présentant le projet, les engagements,
les choix de relogement, les
simulations de loyers...

Projet
2004 - 2008

Construction, reconstruction
et réhabilitation du logement
social dans le quartier
de **la Vache noire**

le dossier
de l'habitant



ORU arcueil
gentilly
Val de Bièvre

La rénovation urbaine du Chaperon vert

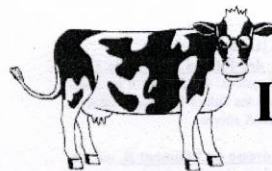
*Un quartier, un projet,
à décider avec vous*



Le dossier de l'habitant

Des outils adaptés et divers

Journal des habitants : « La Vache point barre »



La Vache point barre

mensuel des habitants de La Vache Noire
mars 2006 - n°6

EDITO

A quoi servent tous ces travaux, tout ce bruit, toutes ces nuisances ? Pourquoi abattre le grand bâtiment, réhabiliter le petit ? Pourquoi notre quartier est-il devenu un immense chantier ? On a parfois l'impression que tout était mieux avant. Nous voilà tous embarqués dans une aventure qu'on n'a pas choisie. Le quotidien nous fatigue et l'avenir nous fait peur.

La Vache Point Barre nous propose de réfléchir. De temps en temps, cela ne fait pas de mal.

Avec tous ces travaux qui parfois nous usent, nous vivons ensemble un événement, chacun avec son histoire et son identité propre.

Il y a quarante ans, notre cité était construite à la périphérie de la ville, pas au centre. C'est pourtant dans notre quartier que va naître une nouvelle dynamique urbaine car la ville d'aujourd'hui ne vit pas sur elle-même, elle se pense en réseau de villes.

Et « l'urbain est porteur d'une citoyenneté universelle faite de découvertes créatrices » dit Paul Blanquart dans son livre *Une histoire de la ville*.

Il y aura du brassage social. Il y aura des rencontres nouvelles. Nous allons changer de murs, et nous allons aussi changer de voisins, de relations de voisinage. Nos différences nous permettent de nous distinguer, de nous unir si nous nous ouvrons à l'interrogation que la rencontre fait naître.

Tous ces changements dans notre quartier, dans notre ville, vont-ils nous enfermer dans notre égoïsme ? Tout cela va-t-il nous chahuter, nous rendre malade, nous détruire ? Ou bien cela va-t-il nous mettre en relation avec les autres, donc nous aider à comprendre notre temps, nous aider à construire un nouvel « être ensemble » ?

La réponse nous appartient.

Signé : *La Vache qui pense*

NOS HORIZONS

Bâtiment B

Suite à la rencontre du 24 janvier, les locataires ont reçu un document aux explications claires présentant le projet de réhabilitation.

Des permanences sur rendez-vous ont eu lieu à la Maison Soulas fin février/début mars.

Les locataires ont pu poser leurs questions. Elles ont porté principalement sur le surcoût des loyers, sur le genre de travaux et également sur les ascenseurs prévus aux escaliers 9 et 12. Les services de l'Office feront la synthèse de ces questionnements.

En mars/avril aura lieu un vote pour dire oui ou non à la réhabilitation.

À la fin de l'année 2006, le chantier s'installera à l'extérieur et pendant ce temps-là, les architectes entreront en contact avec chaque locataire pour ajuster leurs demandes.

Le démarrage des travaux se fera en janvier 2007 et durera un an. Chaque locataire aura une gêne, dans son appartement, de 8 semaines environ.



Vue du futur bâtiment B

Nous nous sommes laissés dire que cette réhabilitation avait retenu l'attention de la Direction de l'Équipement, par sa qualité



Une concertation individualisée

Objectifs :

- prendre l'avis de chacun au-delà des réseaux habituels
- écouter les habitants et mesurer leurs inquiétudes
- faciliter l'appropriation la plus large possible des enjeux du projet.

- Des **entretiens personnalisés** faits par un cabinet extérieur, des **permanences** d'accueil
- Une **M.O.U.S.** pour accompagner les personnes relogés mais aussi réhabilités.
- Un **dialogue locataires / architectes** sur le projet de rénovation des logements

Une volonté de faire la ville avec les habitants

Un référendum d'initiative locale sur le projet urbain « les portes d'Arcueil », en décembre 1999, préfigurant une démarche participative audacieuse en matière urbaine.

Le choix d'une participation citoyenne au devenir de la ville.

Une volonté de forger une vision partagée et un jugement éclairé sur l'avenir de la cité et du quartier.

36,6 % de votants

Oui : 50,40 %

Non: 49,60 %

✓5 réunions de quartier et une réunion publique avec tous les acteurs sociaux économique,
✓Près de 400 habitants ont découvert le projet dans l'expo. itinérante,
✓Plus d'un millier de personnes ont vu la maquette du projet en mairie...

Une volonté de faire la ville avec les habitants

Deux référendums décisionnels sur des opérations de renouvellement urbain

A la Vache Noire:

67% de votants

OUI 81%

NON 19%

Au chaperon Vert

49 % de votants

Oui 61 %

Non 39 %

24 HEURES

Arcueil/La Vache-Noire

« Oui » massif des locataires pour la démolition de la barre

LE RÉSULTAT était pressenti mais pas avec une telle ampleur. Les locataires de la Vache-Noire appelés à voter, samedi dernier, se sont prononcés à 80 % pour la démolition de la barre principale de cette cité d'Arcueil, construite en 1963 au bord de la N 20. Un succès d'autant plus franc, pour la mairie qui organisait cette consultation, que 185 habitants, sur les 274 résidents concernés, se sont déplacés pour voter.

Le taux de participation de 67 %

pour cette « reconstruction, démolition et réhabilitation », a été salué par le député-maire de Cachan, Jean-Yves Le Bouillonnet, ancien président de l'office d'HLM du département.

Une attente très forte

Il était venu soutenir en voisin le maire d'Arcueil, Daniel Breuille (divers gauche) : « La moyenne est généralement plutôt entre 30 et 40 %

pour ce genre de consultation. Mais cela signifie aussi que le niveau d'exigence des habitants sera d'autant plus élevé. »

Le projet de démolition de la barre, prévue pour 2007, et de construction de deux ou trois petits immeubles qui accueilleraient aussi des commerces, suscite une attente très forte. Elle pouvait se mesurer auprès des locataires participant au dépouillement à la maison des Portes-d'Arcueil, face à la cité. « Evidemment, nous souhaitons

avoir plus de confort, mais nous ne sommes pas prêts à payer une fortune », glissait Colette à des amies voisines. « On nous parle d'une hausse des loyers de 30 %, ajoute l'une d'elles, mais le projet reste encore assez flou. »

En outre, Colette pense au côté émotionnel de la perte du bâtiment où elle vit depuis quarante ans. « C'est un deuil qu'il va falloir faire, dit-elle avec douleur. Ces murs sont les complices de nos vies. J'ai demandé au maire de pouvoir laisser une trace écrite de nos souvenirs,

dans une exposition ou autre chose, pour conserver une mémoire collective de ce qui constituera une partie de l'histoire de la ville. »

Désormais, les habitants espèrent avoir eu raison d'accorder leur confiance. Une condition *sine qua non*, puisque la mairie avait prévu de ne pas réaliser le projet si le non l'emportait. « Ce soutien est un bon point d'appui pour nos négociations avec l'Etat, a souligné Daniel Breuille. Maintenant, il n'y a plus qu'à... »

SANDRINE MARTINEZ

« Ça va dynamiser le quartier »

locataire, a voté oui



HABITANTE D'ARCEUIL depuis toujours, et locataire de la cité de la Vache-Noire

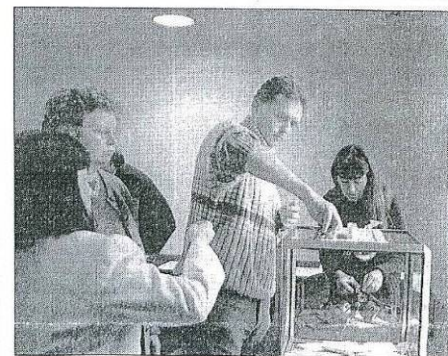
depuis huit ans, Sandrine Robert, 36 ans, n'a pas hésité un seul instant : « J'ai voté pour la démolition de la barre. C'est un moyen de dynamiser le quartier et aussi de moderniser la ville. » Mère de deux enfants, elle ne s' imagine plus vivre ailleurs. « Nous sommes très bien placés, proches du centre-ville, à côté du RER et de l'école. »

Plutôt qu'une simple réhabilitation, Sandrine Robert préfère le neuf. « Dans les deux cas, cela s'accompagne d'une hausse de loyer. Je préfère de nouveaux appartements, avec les nouvelles normes et sans problème d'insonorisation, plutôt qu'une réhabilitation où il y a

toujours des problèmes qui persistent. »

Mais la jeune femme comprend l'hostilité de certaines personnes âgées. « Il va y avoir plusieurs systèmes de reconstruction, dans différents lieux de la cité. Certains ne veulent pas perdre leurs habitudes, craignent de quitter leurs voisins et surtout d'en avoir d'autres qui pourraient venir d'ailleurs... » Sandrine Robert, elle, préfère penser qu'il s'agit là d'un progrès : « Une barre en moins, ce sera bon aussi pour l'image de la cité. Elle sera plus ouverte sur l'extérieur. Tout le monde sera plus heureux. »

S.M.



ARCEUIL, SAMEDI 22 NOVEMBRE, MIDI. Une cinquantaine de personnes de la mairie et de la cité étaient présentes lors du dépouillement du vote concernant la démolition de la barre principale de la Vache-Noire. (LP/S.M.)

Une concertation renforcée par un engagement politique fort

- Courrier envoyé nominativement à chaque locataire, reprenant la liste des engagements de la Ville et de l'OPIHLM.
- Charte du relogement
- Charte de l'accompagnement travaux



FABRICE ET KARIMA GHANEM
Groupe Vache Noire
Esc. 12, porte 404
59 avenue Laplace
94 110 ARCUEIL

Madame, Monsieur,

Après plusieurs mois de débats et de rencontres personnalisées avec chaque famille, le projet de Reconstruction – Démolition – Réhabilitation de la Vache Noire sera soumis dans quelques jours au vote des locataires. Votre accord et, en appui sur celui-ci, la confirmation des engagements financiers de l'Etat sont les deux conditions nécessaires au lancement du projet.

L'ambition de ce projet, soutenu par la majorité municipale et approuvé à l'unanimité par le Conseil Municipal, est claire : offrir à chacun un logement de qualité à un prix accessible à tous dans un quartier reconçu, agréable à vivre.

Parce que c'est de votre avenir, de votre lieu d'habitation futur qu'il s'agit, nous tenons à vous confirmer dans cette lettre personnelle les engagements que nous prenons pour garantir tous vos droits dans la perspective de réalisation du projet :

- Tous les locataires du grand bâtiment (A) seront relogés. Si c'est leur choix, ils déménageront dans les logements sociaux neufs (site Innothéra – Cité Paysagère – Portes d'Arcueil – Avenue Laplace ou à l'emplacement du grand Bâtiment démolli) à un loyer au niveau de celui d'un logement réhabilité.
- La requalification en profondeur du petit bâtiment (B) offrira à chacun un logement de qualité en niveau de confort, en surface répondant aux attentes de tous et au prix de loyer indiqué dans les documents qui vous ont été remis.
- Le ou les deux déménagements nécessaires au relogement sur les différents sites ou dans le patrimoine existant de l'Office seront pris en charge complètement.
- Une charte de relogement sera établie. Elle consignera dans le détail toutes vos garanties, tous vos droits. En particulier les critères d'attribution des logements neufs, les possibilités d'accès aux logements libérés dans le petit bâtiment et les droits des locataires actuellement en sous-occupation dans les grands logements, déjà esquissés par le groupe de travail avec les locataires. Cette charte précisera aussi les conditions d'accompagnement individuel des locataires tout au long de l'opération.

La présente lettre que nous vous adressons personnellement aujourd'hui et qui contient les engagements que nous prenons solennellement envers vous au nom de la Ville d'Arcueil et de l'Office HLM, doit être conservée jusqu'à la date effective du relogement définitif. Elle vous concerne personnellement en tant que titulaire du bail et ne peut être transférée à quiconque.

Restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos meilleures salutations.

Fait à Arcueil le 13 Novembre 2003
Pour valoir ce que de droit.

Daniel Breuille
Maire d'Arcueil
Vice-Président de la Communauté
d'Agglomération du Val de Bièvre

Françoise Maillard
Présidente de l'Office HLM
d'Arcueil- Gentilly

Une concertation renforcée par un engagement politique fort

Les engagements pris vis-à-vis des locataires :

- **Relogement de tous les locataires à Arcueil et s'ils le souhaitent, dans des logements neufs**
- **Loyers maîtrisés (loyers des logements neufs au niveau de ceux des logements réhabilités)**
- **Prise en charge du déménagement, de l'accompagnement social, aide pendant les travaux...**