

Mai-Juillet 2004

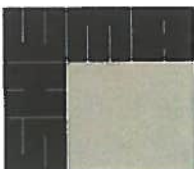
SHEMA-Hérouville Saint-Clair



**Fanny GUYOMARD**

Magistère 3<sup>ème</sup> année (2003-2004)

# Grand Projet de Ville et mixité sociale à Hérouville Saint-Clair







**Je tiens à remercier chaleureusement**  
**Alain KENDIRGI, Directeur Général de la SHEMA,**  
**Isabelle COURTOIS, directrice Administrative et Financière,**  
**tout le personnel de la SHEMA,**  
**plus particulièrement, Hélène PETIT, mon maître de stage,**  
**et Eric THOMAS, mon tuteur de stage au CESA.**



## SOMMAIRE

	<i>Pages</i>
<b>INTRODUCTION</b>	4
<b>I] DEFINITIONS</b>	5
<b>1- Le Grand Projet de Ville</b>	5
a- <u>La conduite du projet</u>	5
b- <u>Les partenaires et financements</u>	6
c- <u>Les objectifs du GPV</u>	7
<b>2- La mixité sociale</b>	7
<b>II] LE GRAND PROJET DE VILLE DE L'AGGLOMERATION CAENNAISE</b>	10
<b>1- Présentation de l'agglomération Caennaise</b>	10
<b>2- La politique de la Ville dans l'agglomération Caennaise</b>	11
<b>3- L'organisation du GPV</b>	12
<b>4- Les quartiers cibles</b>	12
<b>5- Les grands axes du GPV</b>	12
<b>III] LE GRAND PROJET DE VILLE D'HEROUVILLE SAINT-CLAIR</b>	16
<b>1- Présentation d'Hérouville</b>	16
a- <u>Un urbanisme ambitieux, aujourd'hui remis en cause</u>	16
b- <u>Un rayonnement économique et culturel à l'échelle de l'agglomération</u>	17
c- <u>Un habitat social stigmatisé</u>	17



d- <u>Un appauvrissement de la population</u>	17
<b>2- L'organisation du projet</b>	18
<b>3- Les objectifs du GPV d'Hérouville</b>	19
<b>4- Les opérations du GPV d'Hérouville Saint-Clair</b>	19
a- <u>Les voiries</u>	20
b- <u>Les nouvelles constructions</u>	20
c- <u>La résidentialisation</u>	24
d- <u>Le plan vert</u>	24
<b>5- Les coûts et financements</b>	25
 <b>IV] LA MIXITE SOCIALE DANS LE GPV D'HEROUVILLE</b>	26
<b>1- Les fondements</b>	26
<b>2- Les populations visées</b>	26
<b>3- Les objectifs</b>	26
<b>4- Les moyens employés</b>	27
 <b>CONCLUSION</b>	30
<b>BIBLIOGRAPHIE</b>	31
<b>GLOSSAIRE</b>	32



## INTRODUCTION :

Les Grands Projets de Ville sont des outils de la politique de la Ville complexes et lourds qui demandent énormément d'investissements financier et humain, et qui ont l'ambition de changer en profondeur la ville. Hérouville Saint-Clair, deuxième ville du Calvados après Caen, a la chance de s'insérer dans celui de l'agglomération caennaise et a ainsi l'opportunité de changer l'image de ZUP<sup>1</sup> qui lui colle à la peau depuis 20 ans. Outre les médiatiques opérations de démolition-reconstruction, le GPV<sup>2</sup> remodèle profondément la structure urbaine de la ville d'Hérouville, héritée du fonctionnalisme des années 1960 ; le but recherché étant de donner un nouveau souffle à la ville et de placer Hérouville, comme le second pôle incontournable de l'agglomération caennaise.

Le volet urbain du GPV a été confié à la SHEMA<sup>3</sup>, Société d'Economie Mixte d'aménagement dans laquelle j'ai effectué mon stage. C'est sur ce thème que j'ai travaillé pendant les trois mois de mon stage. Le but de ce rapport est de présenter la procédure GPV, notamment le GPV d'Hérouville, et d'ouvrir le débat sur l'insertion dans ce projet de la mixité sociale, un des enjeux centraux de ce projet.

---

<sup>1</sup> Zone à Urbaniser en Priorité

<sup>2</sup> Grand Projet de Ville

<sup>3</sup> Société Hérouvillaise d'Economie Mixte d'Aménagement



## I] DEFINITIONS

### 1- Le Grand Projet de Ville

Le 14 décembre 1999 a été lancé par le CIV<sup>1</sup> le programme national de renouvellement urbain centré autour des Grands Projets de Ville, qui s'inscrit dans la politique globale mise en œuvre par le gouvernement.

50 GPV ont ainsi été définis sur le territoire français, ainsi que 30 ORU<sup>2</sup>. Ils se situent dans des zones urbaines en difficulté. Les GPV concernent les sites dont la requalification nécessite des moyens exceptionnels. La taille des projets des GPV est nettement plus importante que celle des projets d'ORU. Les GPV sont totalement intégrés aux contrats de ville dont ils constituent le volet renouvellement urbain. Ils développent leurs actions au bénéfice de quelques territoires prioritaires identifiés dans le contrat de ville.

#### a- La conduite du projet

Le pilotage du projet est assuré par le comité de pilotage présidé par le préfet. Techniquement, la mission de pilotage est dévolue à la DDE<sup>3</sup>. Le comité de pilotage arrête les grandes orientations stratégiques du projet, détermine les priorités opérationnelles, valide les conventions thématiques ou territoriales qui sont préparées par l'équipe projet, le choix des opérateurs et les conventions opérationnelles correspondantes. Il met en œuvre le dispositif d'évaluation. Il est le garant des objectifs de participation de la population et des associations représentatives.

Il peut se constituer en conseil d'administration d'un GIP<sup>4</sup>. Le GIP peut être une façon appropriée, structure permettant d'associer au projet tous les acteurs concernés. Il est constitué d'un conseil d'administration, d'un directeur et d'une équipe de projet. L'institutionnalisation de l'organisation du projet sous la forme d'une structure juridique donne au projet plus de pérennité et de force à travers les rythmes de fonctionnement de l'institution ; elle lui confère une stabilité dans le temps, au-delà des changements d'acteurs.

L'équipe projet est constituée d'un noyau dur comportant un représentant de chaque commune et de la direction de l'équipement, chargés chacun pour ce qui les concerne d'assurer une représentation efficace de ses mandants, de coordonner les services qui en dépendent dans leur contribution au GPV.

Le pilotage technique du GPV peut être confié à un opérateur existant, un OPAC<sup>5</sup>, un Etablissement Public ou une Société d'Economie Mixte. La direction de projet ne doit cependant pas être confondue avec la direction d'un opérateur.

<sup>1</sup> Comité Interministériel à la Ville

<sup>2</sup> Opération de Renouvellement Urbain

<sup>3</sup> Direction Départementale de l'Équipement

<sup>4</sup> Groupement d'Intérêt Public définition : voir Glossaire

<sup>5</sup> Office Public d'Aménagement et de Construction



### b- Les partenaires et financements

Le contrat GPV, complément au contrat de ville, est signé par les partenaires concernés par le contrat de ville. Un des objectifs du GPV est d'obtenir un effet de masse suffisant pour faire levier, c'est pourquoi les aides de l'Etat et des autres collectivités sont importantes. Elles doivent permettre à un marché privé de se recréer.

Le GPV doit rassembler l'ensemble des politiques de droit commun au service d'un projet. Les premiers financeurs du GPV sont en conséquence les crédits de droit commun de l'Etat et des autres partenaires notamment en ce qui concerne les transports, le logement et l'emploi. Les crédits de la politique de la Ville viennent les compléter dans les domaines où le financement fait défaut ou est difficile à réunir.

Les crédits GPV sont des crédits d'investissement et de fonctionnement. La contribution de l'Etat s'élève en moyenne à 17,5 millions d'Euros par GPV. Le dispositif financier mis en place par le CIV porte sur la période 2001-2006. Néanmoins, un certain nombre de projets s'inscrivent davantage dans une durée de 10 à 15 ans.

La CDC<sup>1</sup> participe aussi activement au financement des GPV. Elle a créé le FIRU<sup>2</sup>, alimenté par une première dotation de 3 Milliards d'Euros.

Certaines régions et certains départements peuvent aussi intervenir financièrement dans un GPV. Tout dépend des objectifs que ces derniers se sont fixés.

Les collectivités locales peuvent, en outre, souscrire à un PRU<sup>3</sup> accordé pour des opérations de démolition-reconstruction et les opérations mises en œuvre en application des plans de sauvegarde des copropriétés dégradées. Son taux est de 3%, sur 25 ans minimum, porté à 32 ans pour la reconstruction de logements.

La Loi d'Orientation et de Programmation pour la Ville et la Rénovation Urbaine du 1<sup>er</sup> août 2003 permet de simplifier et d'accélérer les démarches des collectivités locales et des organismes HLM. Elle a, à cet effet, créé l'ANRU<sup>4</sup>, guichet unique pour les collectivités qui s'adressent à elle pour entre autre les financements GPV. Elle regroupe l'Etat, l'UESL<sup>5</sup>, la CDC, l'ANAH<sup>6</sup>, les partenaires sociaux du 1% logement... Dans chaque département, un délégué territorial instruit localement le dossier élaboré par la collectivité locale porteuse du projet et veille à la qualité des projets et à l'engagement des partenaires financiers locaux.

<sup>1</sup> Caisse des Dépôts et Consignations

<sup>2</sup> Fond d'Intervention pour le Renouvellement Urbain

<sup>3</sup> Prêt de Renouvellement Urbain

<sup>4</sup> Agence Nationale de Rénovation Urbaine

<sup>5</sup> Union d'Economie Sociale du Logement

<sup>6</sup> Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat





### c- Les objectifs du GPV

Le Grand Projet de Ville vise à améliorer les conditions de vie des habitants, à marquer en profondeur et de manière durable, la transformation d'image et de perception du quartier et à redonner une valeur économique aux territoires délaissés. Il doit concilier les interventions ayant un impact rapide sur la vie quotidienne et les actions qui s'inscrivent dans la durée.

Les interventions urbaines portent ainsi sur :

- la restructuration du bâti (démolition, reconstruction, renouvellement et diversification de l'offre de logements, remise en route de centres commerciaux),
- l'amélioration de l'environnement (redéfinition des espaces privés et publics, interventions sur la voirie, lutte contre le bruit),
- l'implantation de services publics et de services collectifs,
- le désenclavement des quartiers et leur intégration à l'agglomération (amélioration des transports),
- la revitalisation économique (stratégie de développement économique, aide à la création d'activité par les habitants).

Le volet social porte en priorité sur les programmes :

- d'accès à l'emploi pour la réussite scolaire,
- de gestion urbaine de proximité,
- de renforcement des interventions dans le domaine de la sécurité,
- d'offre de soins adaptée,
- de présence et qualité des services publics,
- de développement de la justice de proximité et d'accès aux droits.

La mixité sociale est un des grands objectifs de la politique de la Ville depuis une vingtaine d'années. Elle n'est pas nommée à ce stade de définition du GPV. Cependant, certaines interventions la recherchent implicitement. Elles tendent vers cet objectif, notamment en ce qui concerne la restructuration du bâti et le désenclavement des quartiers. Un projet de GPV qui irait à l'encontre de la mixité sociale, ne pourrait être accepté par les financeurs que sont l'Etat, les conseils régionaux, les conseils généraux...etc. Mais, qu'entend-on par mixité sociale ?

## 2- La mixité sociale

La mixité est une réponse aux problèmes de ségrégation sociale que connaissent nos villes. Il est donc fondamental d'étudier tout d'abord cette notion de ségrégation.

Si la ségrégation dans les banlieues est assez bien décrite, ses causes sont moins analysées, l'idée la plus répandue étant qu'elle résulte des programmes sociaux de grands ensembles, bâtis dans les années 60 et 70 et concentrés dans l'espace. Cette explication est fondée, mais occulte d'autres causes. Le simple fonctionnement concurrentiel du marché foncier aboutit à un "tri spatial" des groupes sociaux, en particulier selon le revenu. En effet, les populations aisées choisissent spontanément des localisations voisines (soit centrales soit périphériques),



en faisant tous, à peu de chose près, les mêmes arbitrages entre coût de transport et coût foncier. De leur côté, les personnes moins aisées font de même, s'assemblant ainsi elles aussi. Des valorisations différentes, des aménités culturelles ou des espaces verts peuvent renforcer ces arbitrages différenciés. De plus, le découpage en commune peut accentuer la stratification spatiale lorsque les groupes sociaux se rassemblent selon leurs affinités pour un bien public financé localement : les communes avec des crèches sont plus attractives pour les ménages avec enfants que sans. Enfin, il peut y avoir des affinités ou répulsions entre groupes sociaux, de sorte que la surreprésentation de l'un d'eux (par exemple les étrangers) peut entraîner un phénomène cumulatif de fuite. On perçoit ici la possibilité d'un effet « boule de neige » nourrissant des disparités spatiales.

La ségrégation sociale a des effets négatifs sur les populations des quartiers ségrégués :

- Elle se traduit par un éloignement aux zones où sont présents les emplois et il s'ensuit des difficultés d'accès au marché du travail.
- Elle peut jouer un rôle de frein à l'acquisition de capital humain et, de ce fait, avoir un impact négatif sur l'employabilité des individus ségrégués, en particulier les jeunes.
- Elle accentue la transmission des problèmes sociaux du fait d'interactions de voisinage. Selon le sociologue Jonathan Crane, la proportion des jeunes à adopter un comportement déviant dépend de la proportion d'individus exhibant déjà ce comportement dans le quartier.
- Elle détériore la qualité des réseaux sociaux dans les quartiers défavorisés.
- Les employeurs sont réticents à embaucher des individus qui résident dans des quartiers défavorisés.
- Les ghettos peuvent conduire, enfin, à une séparation de certains groupes sociaux.

Cependant, la ségrégation sociale implique des effets d'entraînement assez positifs. Elle peut notamment permettre à un groupe de se développer. Ce groupe est à l'origine pour un individu d'un meilleur accès aux biens ethniques, tels la nourriture, l'éducation, les pratiques culturelles et de la pratique de sa langue d'origine... Il est souvent un soutien financier, et un potentiel en termes d'offres d'emplois.

Dans le discours dominant, le concept de mixité sociale s'est imposé et paraît aujourd'hui souhaitable, voire nécessaire à la société.

La mixité sociale n'est la règle nulle part, c'est une notion néanmoins très usitée par les politiques depuis les années 80. Une définition est apparue pour régir l'attribution des logements sociaux. La définition nationale de la mixité sociale par la loi SRU est peut-être la mesure qui a fait l'objet des plus vifs débats. Cette définition repose sur un postulat énoncé dans l'exposé des motifs de la loi, à savoir qu'« il n'y aura pas de mixité sociale et urbaine et d'équilibre social de l'habitat sans réalisation de logements sociaux là où il y en a peu ou pas du tout ». En conséquence, la loi SRU réaffirme l'objectif retenu par la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville (LOV), à savoir un minimum de 20 % de logements sociaux dans les communes urbanisées. La mixité sociale va, pourtant, plus loin que la répartition équilibrée des logements sociaux. Elle nous interroge sur le modèle de société que nous souhaitons mettre en œuvre.



En règle générale, la mixité sociale se présente, le plus souvent, comme une répartition équilibrée des populations ou comme la coexistence sur un même espace des groupes sociaux aux caractéristiques très diverses.

L'objectif de mixité sociale peut se comprendre comme un objectif de mixité qui mêlerait à la fois les générations jeunes et plus âgées, les cadres et les ouvriers, les riches et les moins riches, les français et les étrangers. Le but affiché est de ce fait de mieux répartir la prise en charge des populations défavorisées entre les différentes communes ou les différents quartiers afin même de réduire la pauvreté. Implicitement, il s'agit aussi de promouvoir le brassage ethnique, à la fois pour satisfaire l'idéal français d'intégration, mais aussi pour éviter la dévalorisation du patrimoine immobilier dans des quartiers stigmatisés par leur composition socioéconomique ou ethnique.

L'existence de phénomènes d'amplification des problèmes économiques et sociaux lorsqu'ils sont concentrés spatialement plaide pour la mixité sociale car elle empêche ces phénomènes de se produire. Le corollaire direct est que l'intégration spatiale doit empêcher les spirales descendantes de s'enclencher et limiter l'ampleur globale des problèmes. En d'autres termes, mieux répartir « la pauvreté » doit également permettre de la diminuer. La mixité paraît ainsi nécessaire, cependant il se pose la question du type et de l'ampleur de cette mixité que l'on peut vouloir chercher.

Il est sans doute peu réaliste de vouloir faire cohabiter les « très riches » avec les « très pauvres ». Lorsque la distance sociale entre les deux groupes est très forte, le coût d'une coexistence spatiale risque d'être élevé, ne serait-ce que pour financer la construction de logements sociaux dans des quartiers où les terrains coûtent très cher, sans pour autant faciliter l'établissement de liens sociaux entre les deux groupes. Toute mixité sociale n'est pas forcément bonne.

Tout le monde n'est pas prêt à accepter la mixité sociale, les intérêts des différents groupes sociaux pouvant être divergents. Elle doit être préalablement réfléchie et adaptée à chaque cas. La mixité sociale, appréciée à l'échelle d'un quartier ou d'un bassin d'habitat, ne saurait résulter de l'application de critères ou de quotas définis uniformément pour l'ensemble du territoire national. Les collectivités locales doivent aussi prendre part à la définition de la mixité sociale. On peut en déduire que la mixité sociale connaît à la fois une définition nationale et des définitions locales, et ainsi une définition hérouvillaise.



## III] LE GRAND PROJET DE VILLE DE L'AGGLOMERATION CAENNAISE

Caen, préfecture du Calvados et capitale de la Basse-Normandie, est au cœur d'une agglomération dont le rayonnement régional est fort. Son aire urbaine s'élève à 370 000 habitants. La communauté d'agglomération Caen la Mer, créée en 2002, regroupe 28 communes pour 223 000 habitants. Malgré un développement économique constant, elle doit faire face à une perte d'attractivité due à un processus de dévalorisation urbaine et sociale de certains de ses quartiers et territoires mettant ainsi en péril la cohésion sociale recherchée par l'ensemble des institutions publiques concernées.

### 1- Présentation de l'agglomération caennaise

L'agglomération caennaise est située à deux heures environ à l'ouest de l'agglomération parisienne. La ville-centre, Caen, se localise à 10 Kms du littoral bas-normand. Pour caractériser l'aire urbaine caennaise<sup>1</sup>, il est important d'analyser quelques chiffres<sup>2</sup>.

L'aire urbaine a connu une forte **augmentation de sa population entre 1982 et 1999 : 15%** d'augmentation, contre 5% en Basse-Normandie et 8% pour la France entière. Cette hausse est surtout due au taux de natalité et révèle un certain dynamisme de ce territoire.

**13,6% des actifs sont au chômage** dans l'aire urbaine caennaise, contre 12,5% en Basse-Normandie et 12,8% sur le territoire français. Ce taux de chômage plus élevé que la moyenne est la cause des difficiles reconversions que connaît l'aire urbaine avec, par exemple, les fermetures de la SMN<sup>3</sup>, de Moulinex, les plans sociaux chez Philips...

Les secteurs d'activités se répartissent de la façon suivante :

Secteur Zone	Agriculture	Industrie	Construction	Tertiaire
<b>aire urbaine caennaise</b>	<b>2,4%</b>	<b>16,6%</b>	<b>5,3%</b>	<b>75,7%</b>
Basse-Normandie	7,8%	20,5%	6,3%	65,4%
France	4,1%	18,4%	5,8%	71,7%

La répartition par secteur en ce qui concerne l'aire urbaine caennaise ne révèle aucune spécificité : elle s'apparente à la répartition sectorielle d'une aire moyenne.

Au niveau de la formation, les habitants de l'aire urbaine caennaise sont mieux formés que l'ensemble des français et des bas-normands, cependant la comparaison avec des aires urbaines de taille à peu près équivalente nous montre que l'aire urbaine caennaise connaît un retard de formation de ses habitants :

<sup>1</sup> Nomenclature de l'INSEE la plus proche de l'Agglomération Caennaise

<sup>2</sup> Source : Recensement INSEE - 1999

<sup>3</sup> Société Métallurgique de Normandie



- **15,1% de ses habitants de plus de 15 ans n'ont aucun diplôme**, contre 13,9% pour celle de Tours et 13,8% pour celle de Dijon.
- **15,7% de ses habitants de plus de 15 ans ont bac+2 et plus**, contre 16,4% pour Tours et 18,2% pour Dijon.

Enfin, pour finir notre tour d'horizon de l'aire urbaine caennaise, cette dernière comprend une part plus importante de logement construits après 1982 (22,9%), que sur l'ensemble du territoire français (21,8%) et de la Basse-Normandie (21,8%), ce qui traduit un dynamisme économique de l'aire urbaine.

L'ancien discours sur le retard structurel de l'agglomération caennaise n'a plus lieu d'être, même si certains dysfonctionnements persistent, notamment en terme de formation. C'est aujourd'hui un territoire fortement attractif et qui ne demande qu'à accentuer cette attractivité, dans la lutte qui se joue aujourd'hui entre les territoires urbains. C'est pourquoi elle veut aujourd'hui accentuer ses efforts sur certains territoires quelque peu délaissés qui peuvent nuire à son développement. C'est pourquoi la mixité sociale est un enjeu majeur pour l'agglomération.

## **2- La politique de la Ville dans l'agglomération Caennaise**

Aux premières opérations de développement social des quartiers et de développement social urbain a succédé à partir de 1994 le dispositif contractuel du Contrat de Ville qui affichait les objectifs suivants :

- Atteindre une meilleure cohésion sociale et urbaine en agissant prioritairement sur les publics cumulant les difficultés sociales, économiques ou culturelles,
- Impliquer les habitants dans une dynamique globale de développement social,
- Renforcer l'accessibilité et l'appartenance de tous à la ville.

Ces objectifs menés dans un premier temps sur les quartiers prioritaires des communes de Caen et d'Hérouville Saint-Clair, ont été élargis aux communes d'Ifs, de Colombelles, de Fleury sur Orne et de Saint Germain la Blanche Herbe.

Cette ambition de passer à une logique de partenariat intercommunal est à l'initiative du GPV. Ce dernier regroupe seulement les trois communes qui sont concernées par le tramway, ouvrage livré en 2002. Ce projet est élaboré dans un document, « le lien », qui illustre la volonté d'améliorer la qualité de vie dans les quartiers les plus en difficulté par la mise en œuvre d'opérations lourdes de requalification urbaine, de redynamisation économique et d'accès à l'emploi.

La convention cadre du contrat de ville a été signée le 25 août 2000 et celle du GPV le 26 février 2001 par l'Etat, les trois villes et le district du Grand Caen, aujourd'hui communauté d'agglomération Caen-la-Mer.



### **3- L'organisation du GPV**

Le comité de pilotage du Contrat de Ville de l'Agglomération Caennaise est présidé par le préfet du Calvados. Il est composé des maires de Caen, Hérouville Saint-Clair, Ifs, Saint Germain le Blanche Herbe, Fleury sur Orne, Colombelles, du président de Caen-la-Mer, de la présidente du conseil général du Calvados, du président du conseil régional de la Basse-Normandie, du représentant de la CAF<sup>1</sup>, du délégué régional du FAS<sup>2</sup>, du représentant des bailleurs sociaux et de la CDC.

Un GIP devait voir le jour, cependant il n'a pas été constitué. Aujourd'hui, chaque commune réalise son GPV de façon autonome.

### **4- Les quartiers cibles**

Le GPV est centré sur les quartiers prioritaires du Contrat de Ville, à savoir :

- à Caen, la Grâce de Dieu, la Guérinière, la Pierre Heuzé, le Calvaire Saint-Pierre et Gare/Rives de l'Orne,
- à Hérouville Saint-Clair, le Grand Parc, les Belles Portes et la Haute Folie,
- à Ifs, l'ensemble du territoire communal,

Soit une population totale de l'ordre de 50 000 habitants avec un parc immobilier composé d'environ 20 000 logements dont la moitié à usage social.

### **5- Les grands axes du GPV**

Le GPV s'articule autour de trois objectifs :

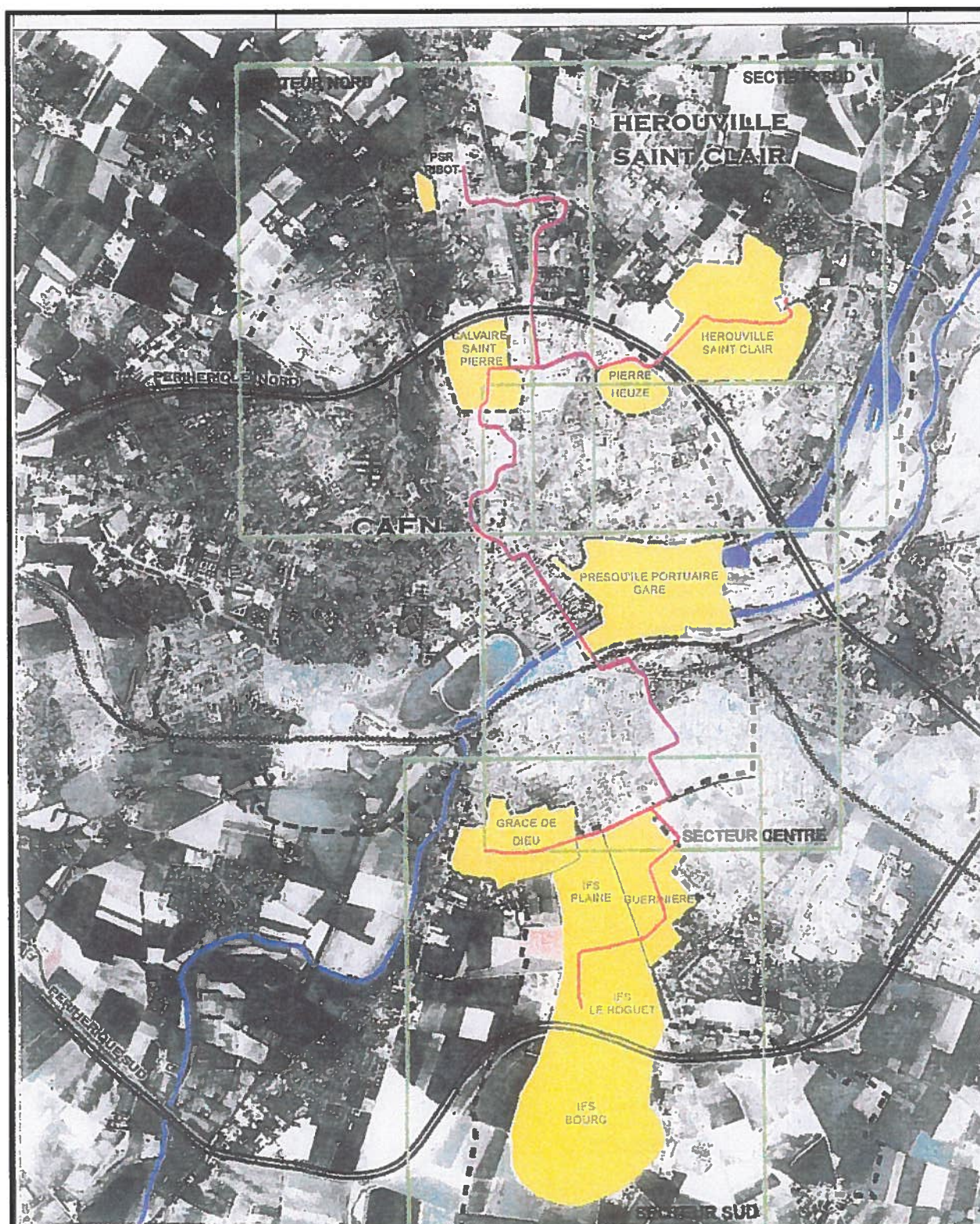
- Conforter la structure urbaine de l'agglomération ainsi que son attractivité résidentielle et économique dans le cadre d'un programme global de renouvellement urbain chargé de diversifier les fonctions urbaines, support d'un développement maîtrisé et harmonieux,
- Créer les conditions structurelles d'une meilleure intégration de ces quartiers dans la ville en :
  - améliorant leur attractivité résidentielle dans le marché de l'habitat caennais,
  - profitant du tramway, lien fort entre ces quartiers et les principaux pôles urbains, qui ouvre un espace de mobilité dont l'impact sur le positionnement de ces quartiers dans les marchés immobiliers de l'agglomération, sera décisif,
  - organisant, à l'intérieur de ces quartiers, dans leur environnement et à l'échelle de l'agglomération, les mutations urbaines propices au projet de mixité sociale.

<sup>1</sup> Caisse d'Allocations Familiales

<sup>2</sup> Fédération Française des Associations d'Actionnaires Salariés et Anciens Salariés



## REPARTITION DES SECTEURS GPV





- Prendre en compte les besoins des habitants en améliorant les conditions de vie des familles résidant dans les quartiers d'habitat collectif social en :
  - favorisant la mise en oeuvre d'actions d'insertion et de retour à l'emploi,
  - organisant mieux la réponse publique aux attentes en terme de gestion urbaine de proximité,
  - permettant de consolider le lien social par le développement d'actions et de lieux de proximité,
  - mobilisant des outils pour favoriser une participation des habitants aux projets qui les concernent.

Le GPV s'articule autour de deux orientations stratégiques :

- Transformer l'équilibre social et économique des quartiers d'habitat social en permettant la régulation et l'organisation du marché de l'habitat de l'agglomération caennaise pour une plus grande mixité sociale et urbaine et une meilleure adaptation de certains éléments de l'offre locative sociale. Il s'agit d'articuler les objectifs territorialisés du GPV avec les éléments de régulation du marché instaurés notamment par convention dans le cadre du PLHI<sup>1</sup> en :
  - organisant, à l'échelle de l'agglomération, des conditions propices au projet de renouvellement urbain des quartiers du GPV pour rompre le processus de spécialisation sociale.  
Il s'agit en particulier d'appréhender les effets de l'attractivité résidentielle des zones périurbaines et de l'habitat pavillonnaire ainsi que des produits locatifs privés ou sociaux neufs : sans mesures appropriées pour peser sur ces tendances fortes, la volonté d'ouvrir le marché immobilier à de nouveaux investisseurs et à de nouvelles catégories sociales risque d'échouer.  
Cette démarche, appliquée aux quartiers sensibles, peut être étendue au centre-ville qui subit également un effet de spécialisation accentué par la situation de fragilité de certaines copropriétés privées.
  - prenant en compte l'impact des démolitions prévues dans les programmes de restructuration urbaine. La suppression d'une fraction de l'offre de logements locatifs sociaux, caractérisée par un faible niveau de quittancement en comparaison au reste du marché locatif, doit conduire à s'assurer que la situation des demandeurs de logement ne se trouve pas dégradée en raison de tensions sur l'habitat locatif social, des niveaux de prix des autres segments du marché en particulier des produits immobiliers neufs et des rigidités du processus d'attribution.
- Renouveler l'action publique au profit des populations en difficulté résidant dans les quartiers en :
  - leur apportant un choix résidentiel élargi mieux adapté à leurs aspirations et à leurs besoins dans l'objectif d'une plus grande mixité sociale,
  - contribuant à l'insertion sociale et professionnelle des demandeurs d'emploi peu ou pas qualifiés par des opportunités supplémentaires de développement

<sup>1</sup> Programme Local de l'Habitat Intercommunal





d'activités diversifiées dans le cadre du PLIE<sup>1</sup> du Pays de Caen qui a entre autres vocations à se mobiliser sur ces enjeux,

- privilégiant l'accès aux services et aux équipements des villes de l'agglomération ; les programmes de restructuration des quartiers prendront en compte les contraintes spécifiques des habitants et notamment leur degré d'autonomie par rapport aux déplacements, aux loisirs,
- en développant une gestion urbaine de proximité pour améliorer à court terme les conditions de vie des habitants, redonner de l'attractivité aux quartiers et apporter les garanties suffisantes pour sécuriser les nouveaux investisseurs intéressés par les opportunités que génère le GPV.

La gestion urbaine de proximité fait l'objet de contrats d'objectifs avec les acteurs à mobiliser (bailleurs) portant sur la durée du GPV et garantissant le juste équilibre des efforts consentis entre les partis.

Le projet de développement urbain se divise en 2 parties :

- Les opérations structurantes du projet d'agglomération

Un certain nombre de grandes opérations structurantes sont parties intégrantes du projet d'agglomération : la première ligne du tramway, l'aménagement du quartier de la gare de Caen, la création ou la mutation des zones d'activités de la gare et de la zone du Mont Coco et d'équipements publics des quartiers Nord-Est...

Contribuent ainsi au projet de renouvellement urbain :

Le nouvel espace de mobilité ouvert par le tramway : le tramway constitue le principal facteur de changement des valeurs urbaines dans les villes traversées par cet équipement structurant. En permettant un déplacement aisé, cadencé, économique et rapide, il devrait redonner une plus grande attractivité résidentielle aux quartiers du GPV et ouvrir davantage un marché immobilier propice à l'implantation de nouveaux programmes résidentiels diversifiés, d'activités économiques tertiaires, de commerces, et d'équipements publics : implantation des stations, insertion urbaine et paysagère, ouverture de nouveaux espaces à construire ( exemple: la valorisation du quartier du Hoguet à Ifs). Le projet d'agglomération et sa déclinaison quartier par quartier sera donc organisé pour tirer un parti maximum de cette opportunité : consolidation des services et commerces de proximité dans les quartiers, aménagement de zones d'activités et réhabilitation de friches urbaines à proximité des quartiers prioritaires concernés au titre du renforcement de la mixité des fonctions urbaines... Certains grands programmes immobiliers, en particulier d'équipements publics, dans l'environnement des quartiers du GPV, apportent une plus-value aux projets de renouvellement urbain et d'insertion des quartiers.

Ainsi, le programme ambitieux d'aménagement du pôle de la gare contribuera à renforcer l'effet structurant du tramway et à élargir le nouvel espace de mobilité ; à Hérouville-Saint-Clair, les équipements culturels à vocation d'agglomération seront confortés et profiteront pleinement de l'implantation du tramway. L'objectif est aussi de poursuivre et de consolider les pôles secondaires de centralité que représentent Hérouville-Saint-Clair au Nord et Ifs au Sud avec des programmes mixtes d'activités tertiaires et commerciales.

<sup>1</sup> Programme Local d'Initiatives pour l'Emploi



- Le renouvellement urbain dans l'habitat social

Le renouvellement urbain dans l'habitat social est une préoccupation commune qui constitue un enjeu fort dans le cadre du PLHI. Sa réussite suppose la mobilisation des crédits de droit commun et la mise en place de dispositifs pour faciliter le montage des opérations : financement de la surcharge foncière, utilisation des lignes de crédits spécifiques, et celles concernant le parc privé.

Ces objectifs doivent être poursuivis dans chaque commune concernée par le GPV et adaptés à chaque cas.

La mixité sociale est abordée à maintes reprises dans ces orientations. Elle est surtout déclinée du point de vue de l'habitat, l'objectif majeur étant de rendre attractifs les quartiers cibles et ainsi d'instaurer une nouvelle dynamique de construction qui amènerait une offre différente de logements. Les moyens employés pour créer cette attractivité sont parfaitement appropriés à ce cas de figure : opérations de démolition-reconstruction et surtout arrivée d'un nouveau mode de transport dans l'agglomération, le tramway, qui dessert tous ces quartiers en difficulté. Même si l'efficacité d'une telle arrivée dans ce type de quartier n'a pas été prouvée sur l'attractivité résidentielle, elle ne peut être que bénéfique pour les habitants en terme d'intégration dans la ville et d'insertion dans le marché du travail.

Agir sur certains quartiers de l'agglomération caennaise, enjeu majeur du GPV, ne peut garantir une mixité sociale sur l'ensemble de l'agglomération. Or, l'échelle de la mixité sociale est l'échelle de l'agglomération. Une commune qui concentre toutes les difficultés ne peut qu'être handicapante pour l'agglomération. La recherche de la mixité sociale dépasse largement les limites communales. Une solidarité intercommunale est nécessaire sur ce thème. Elle se met progressivement en place au sein de l'agglomération, notamment grâce au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Néanmoins, il faut garder à l'esprit qu'il existe une hiérarchie au sein des logements sociaux. Les communes qui en construisent, demandent à accueillir le plus souvent des maisons de ville afin de recevoir chez elles les couches les plus aisées des ayant droits au logement social. Ainsi, certains habitants les plus aisés des logements sociaux des quartiers en difficulté partent vivre dans ces communes à l'image plus flatteuse, ce qui ne fait qu'accentuer le phénomène de ségrégation.



### III] LE GRAND PROJET DE VILLE D'HEROUVILLE SAINT-CLAIR

La ville d'Hérouville-Saint-Clair est devenue en 40 ans une ville à part entière après un long processus de mutation de la ZUP<sup>1</sup> créée en 1957. Cependant, certains aspects, économiques, sociaux, architecturaux, sont encore à l'origine d'une mauvaise image d'Hérouville au sein de l'agglomération caennaise.

La prégnance du logement social qui représente 50 % du parc de logements, les grands ensembles des Belles Portes et du Grand Parc, la densité de certaines constructions, l'appauvrissement des populations logées et la mixité qui ne se joue plus, amènent aujourd'hui à se poser la question du devenir de ces formes d'habitat et de certains choix urbanistiques : organisation des quartiers, de la voirie, formes urbaines, place de l'habitat et des autres fonctions dans la ville. Néanmoins, la ville d'Hérouville, plus que d'autres ZUP, présente des qualités architecturales et urbaines indéniables.

Avant de vous présenter les réponses que propose le GPV, il est important de s'intéresser rapidement aux éléments importants de la ville d'Hérouville.

#### 1- Présentation d'Hérouville

##### a- Un urbanisme ambitieux, aujourd'hui remis en cause

La ville d'Hérouville hérite d'une conception très fonctionnaliste, d'abord routière de la ville où les principales fonctions urbaines sont séparées. Le « zoning » distingue donc les zones industrielles, les zones de bureaux et de services et les zones d'habitat. Les quartiers sont insérés dans le réseau des grandes voies de circulation qui ne les traversent pas, qui constituent ainsi des coupures urbaines entre les quartiers, mais laissent la place à de vastes espaces piétonniers et de stationnement à l'intérieur de chacun d'eux.

Cependant, les limites entre espace public, semi-public et privé ne sont pas toujours lisibles et il se pose la question de la responsabilité et des champs d'intervention de chacun des acteurs. Pour les habitants, un marquage plus important de l'espace privé et semi-privé permettrait sans doute une meilleure appropriation des espaces de proximité et une meilleure intégration environnementale et visuelle des fonctions urbaines.

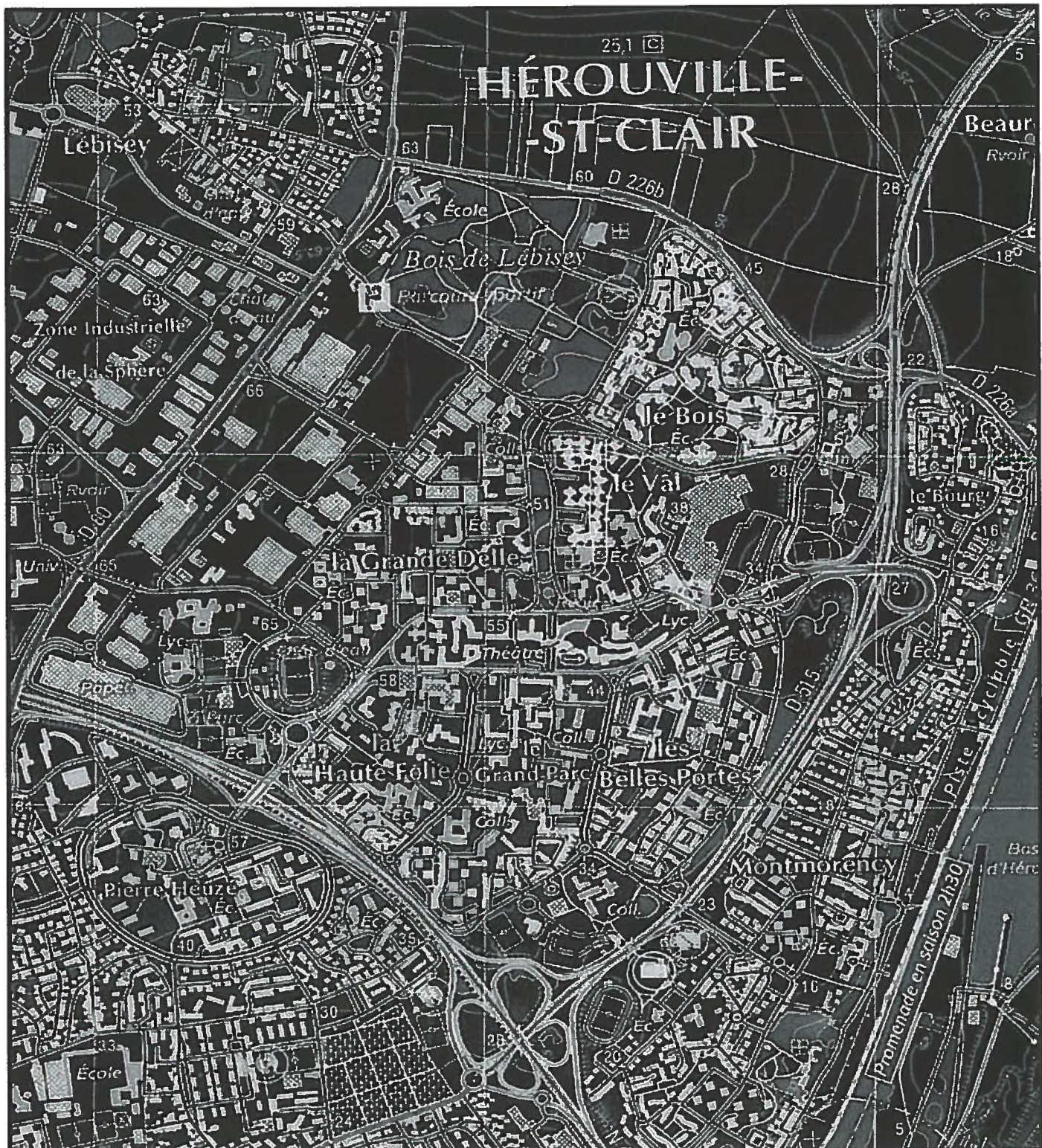
Un système de passerelle a été créé pour enjamber les routes afin de limiter les traversées à niveau. Les constructions, variées dans leur conception, vont du petit pavillon individuel au grand immeuble collectif et ont permis, à une époque, à Hérouville de connaître une véritable mixité sociale au sein des quartiers. Les plus grands bâtiments sont plutôt implantés en couronne du centre-ville, centre-ville refermé sur lui-même. Quant au secteur ouest d'Hérouville, il est réservé aux activités industrielles et artisanales et au développement pavillonnaire dans le hameau de Lébisey.

---

<sup>1</sup> Zone à Urbaniser en Priorité



# STRUCTURE URBAINE D'HEROUVILLE SAINT-CLAIR







### b- Un rayonnement économique et culturel à l'échelle de l'agglomération

La ville d'Hérouville a toujours souhaité se donner une vocation de pôle secondaire majeur de l'agglomération. Aussi, la ville a développé des activités et des services au rayonnement d'agglomération et a favorisé la mixité des fonctions dans la ville.

Hérouville constitue un pôle d'emploi important à l'échelle de l'agglomération grâce à son dynamisme économique. Celui-ci repose sur les cinq zones d'activité (Cité Artisanale, Parc Tertiaire, Citis, La Sphère, La Zone d'Activité) soit une superficie totale de 151 ha, les activités implantées dans les quartiers (essentiellement petits commerces), le centre-ville et enfin les deux zones industrielles situées en secteur diffus. Aussi, Hérouville compte environ 10 500 emplois dont 8 000 dans le secteur privé et 2 500 dans le public.

Des efforts ont également permis l'implantation de services publics sur le territoire tels que l'Inspection Académique, la Direction du Travail, de l'Emploi et de la Formation Professionnelle, le Centre Dramatique National, le cinéma Café des Images, la salle de concert du Big Bang Café, la salle de concert de la Fonderie, la bibliothèque, la Maison de la Justice et du Droit, le Point Information Jeunesse et la Caisse d'Allocations Familiales. Ces actions, drainant un public d'agglomération, ont permis à Hérouville de ne pas rester une simple cité-dortoir. Cette recherche d'offre diversifiée et de qualité contribue à lui donner une identité propre.

### c- Un habitat social stigmatisé

Sur les cinq quartiers de la ZUP d'origine, le parc social représente 48.5 % du parc de logements. Suivant les quartiers, l'importance du parc social est plus ou moins grande : de 24%, dans le quartier du Val, à 82% dans le quartier des Belles Portes.

Les ensembles immobiliers sont relativement bien entretenus, néanmoins les tours, les barres et les plots souffrent d'une certaine obsolescence urbaine, conséquence d'une conception fonctionnaliste de l'habitat, aujourd'hui démodée, comme dans les quartiers du Grand Parc, des Belles Portes, de la Haute Folie et de la Grande Delle. Cette stigmatisation de la ville déteint sur ses habitants. Ainsi, elle décourage les populations pour qui, venir s'installer dans ces quartiers n'est pas un choix, et ce, indépendamment de la qualité du service qui est réellement offert aux locataires.

### d- Un appauvrissement de la population

Hérouville est une exception dans l'agglomération caennaise. Alors que l'agglomération connaît une croissance démographique qui s'accélère depuis 1975 (+ 14 127 habitants) et qui profite surtout aux communes périphériques, Hérouville Saint-Clair est la seule commune de l'agglomération à connaître entre 1990 et 1999 un taux de variation annuelle négatif : -0.35 % soit -770 habitants pour une population totale de 24 025 personnes.

Hérouville se caractérise par une population jeune et une forte prépondérance des familles. Seul le quartier Bourg-Montmorency accueille une population plus âgée. La forte précarité



socio-économique qui caractérise globalement la commune est concentrée sur le Grand Parc et les Belles Portes, classés en ZUS, mais aussi sur la Grande Delle et Le Val. La population des autres quartiers présente un profil socio-économique proche de la moyenne de Caen la Mer, plus élevé encore à Lébisey.

Malgré ces différents constats, il semble que la grande majorité des habitants soit attachée à sa ville et à son logement. Ce phénomène est renforcé par un tissu associatif très dense et dynamique à Hérouville.

## 2- L'organisation du projet

Le comité de pilotage est composé du préfet du Calvados, du maire d'Hérouville Saint-Clair, du directeur départemental de l'équipement, du directeur général de l'OPAC du Calvados, du directeur de la SA HLM<sup>1</sup> La Plaine Normande et du directeur de la SHEMA.

La Ville d'Hérouville Saint-Clair a conclu une Convention Publique d'Aménagement d'une durée de 10 ans avec la SHEMA. Sa mission, agissant sous l'égide du Maître d'Ouvrage du Projet de Renouvellement Urbain, est de planifier et conduire les études opérationnelles, négocier, acquérir ou faire acquérir par un organisme foncier (gérer provisoirement des immeubles) et mettre en œuvre les opérations qui lui sont confiées.

La SHEMA s'est entourée d'une équipe pour l'assister dans ce projet. Elle travaille entre autre avec :

- Un assistant maître d'ouvrage, spécialisé dans les VRD<sup>2</sup>,
- Deux cabinets d'architectes, études urbaines et opérationnelles (conception),
- Un cabinet de conseil juridique,
- Un paysagiste,
- Trois bureaux d'études VRD,
- Un bureau d'étude chauffage urbain,
- Un concepteur lumière.

En interne, une chargée d'opération et une assistante sont mobilisées à plein temps sur le Grand Projet de Ville d'Hérouville.

Pour simplifier les procédures, une ZAC va être créée. Le dossier de création a été voté au conseil municipal du 17 mai 2004.

<sup>1</sup> Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré

<sup>2</sup> Voiries et Réseaux Divers







### 3- Les objectifs du GPV d'Hérouville

Hérouville veut s'affirmer comme le pôle secondaire de l'agglomération caennaise. Ainsi, l'arrivée du tramway dans la ville, couplé des moyens du Grand Projet de Ville, est l'occasion de repenser l'organisation de la ville, la séparation initiale des fonctions et de corriger les principaux dysfonctionnements qui sont apparus.

Les objectifs affichés par la Ville d'Hérouville Saint-Clair ont été élaborés en fonction des objectifs établis dans la Convention du Grand Projet de Ville de l'agglomération caennaise. Ils sont au nombre de 5 :

- la mixité sociale,
- la stabilisation voire l'augmentation de la population,
- l'amélioration des conditions de vie des habitants,
- le développement économique,
- la consolidation des équipements de proximité.

Le volet urbain définit plus précisément ces objectifs en 5 axes distincts :

- Restructurer l'espace public pour modifier totalement la perception de la ville et de son animation,
- Diversifier les fonctions urbaines : ouvrir et développer le centre-ville vers les quartiers et mieux intégrer le logement social dans la ville,
- Créer un cœur de ville et affirmer le rayonnement économique et culturel,
- Produire ou reproduire de l'espace foncier attractif, tant du point de vue commercial qu'environnemental, permettant une mixité urbaine,
- Désenclaver les grands quartiers d'habitat social pour faciliter l'intégration des populations à la ville et l'accessibilité des habitants aux services et aux transports.

### 4- Les opérations du GPV d'Hérouville Saint-Clair

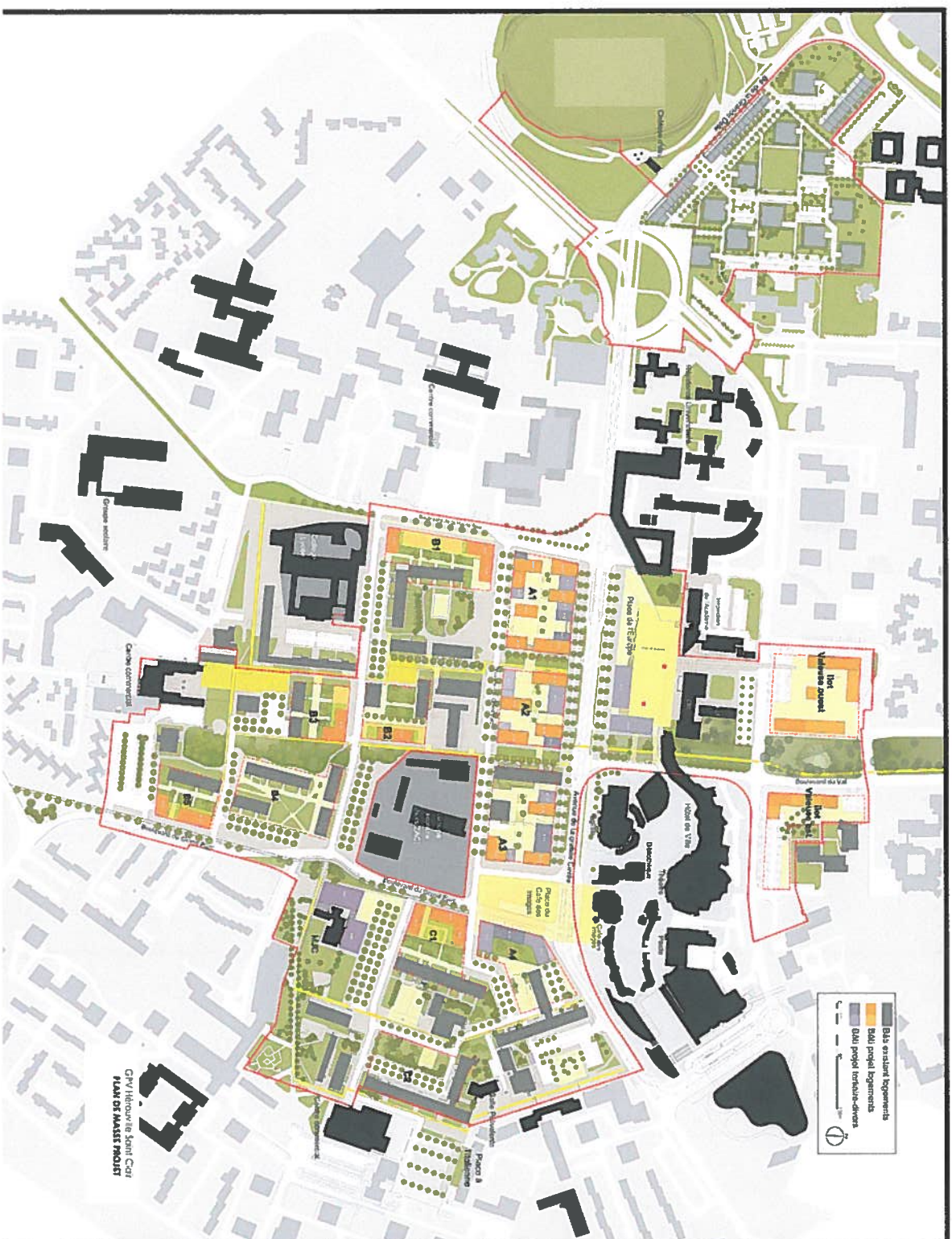
Le Grand Projet de Ville d'Hérouville Saint-Clair a l'ambition de s'inscrire dans une logique de développement durable. Il touche donc les domaines du social, de l'économique et de l'environnemental.

Il se décline en 18 opérations distinctes dont 8 où la SHEMA est maîtresse d'ouvrage déléguée :

- Centre-ville épaissi (trame viaire secondaire + A1 à A4),
- Aménagement du Stade Prestavoine,
- Aménagement de la place de la Valeuse est-ouest,
- Recomposition et résidentialisation du Grand Parc + 2<sup>ème</sup> rue arrière + B1 à B5 + squares,
- Recomposition et résidentialisation des Belles Portes,
- Aménagement de l'espace public de la place de l'Europe,
- Restructuration du centre commercial du Grand Parc,



# PLAN DU PROJET





- Implantation de nouvelles activités place de l'Europe.

Ces opérations se limitent géographiquement au centre-ville d'Hérouville et à ses alentours. Or, la mixité sociale implique une action sur l'ensemble des quartiers. Certes, le dispositif GPV ne peut s'étendre à tous les quartiers d'Hérouville, cependant un quartier comme celui de la Haute Folie, quartier cible, n'est touché par aucune opération. Pourquoi donc ? Il risque, dans les années qui suivent, si rien n'est fait, de constituer un ghetto urbain, d'autant plus qu'il se trouve encerclé par la majeure partie des opérations de constructions neuves. Il est incontestable que le GPV d'Hérouville s'attache à réduire les phénomènes de ségrégation, néanmoins cet écueil peut en engendrer un nouveau.

Ces opérations se déclinent en 3 thématiques différentes :

- Les voiries,
- Les constructions,
- La résidentialisation et le plan vert.

#### a- Les voiries

Les opérations remettent en cause l'esprit du plan de masse dessiné pour la ZUP. En effet, les modes de déplacement ont vocation à être moins cloisonnés. Les boulevards 2X2 voies vont être réduits à des boulevards de 2X1 voie. Ces boulevards avaient été dimensionnés pour 30 000 habitants. Ils constituent des autoroutes urbaines qui limitent les circulations entre les quartiers. L'emprise foncière libérée doit permettre de créer de nouveaux logements qui donneront directement sur la rue et de créer des pistes cyclables et des promenades piétonnes plantées. En effet, dans l'ancienne forme, l'entrée immédiate des quartiers est occupée par des parkings. La notion de façade urbaine n'existe pas à Hérouville et c'est un des enjeux importants du GPV.

Comme nous l'avons vu auparavant, la circulation au sein des quartiers est principalement piétonne. Afin de permettre une meilleure circulation automobile dans ces mêmes quartiers, trois voies automobiles de desserte vont être créées : deux dans le quartier du Grand Parc, parallèles à l'Avenue de la Grande Cavée, et une dans le quartier des Belles Portes. Ces voies doivent permettre de structurer des îlots au sein des quartiers et de traverser les quartiers d'un bout à l'autre. Le stationnement est prévu linéaire et évite les poches sans issue que connaissent actuellement les quartiers.

#### b- Les nouvelles constructions

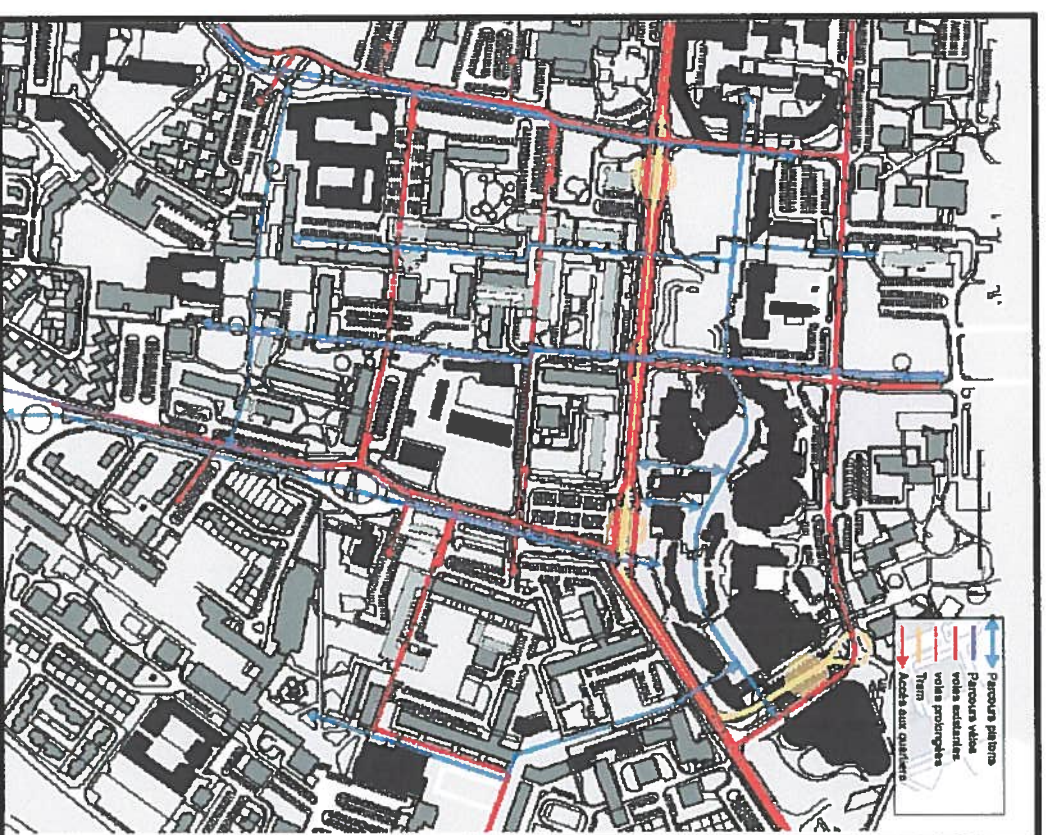
Pour présenter, cet axe du Grand Projet de Ville, il est plus aisé de présenter quelques opérations phares du GPV pour illustrer l'esprit du projet. Au total, 419 logements vont être démolis, 239 logements sociaux vont être construits sur le site renouvellement urbain, 210 sur le territoire intercommunal, ainsi que 562 logements privés (accession et locatif privé).

- Le stade Prestavoine

Cette opération ne fait pas partie du Grand Projet de Ville. Elle repose, en effet, sur la constitution d'un nouveau quartier. Néanmoins, elle répond aux objectifs du GPV en ce qui

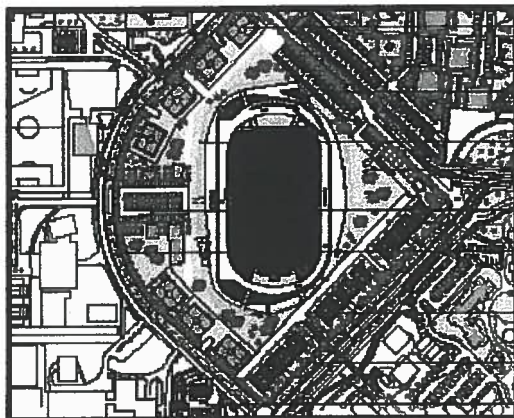


## PLAN DES VOIRIES





concerne la diversification de l'offre de logement et la stabilisation, voire l'augmentation de la population hérouvillaise.



Plan du cabinet d'architecte Eliet&Lehmann

Ce stade est situé à l'entrée ouest d'Hérouville sur le parcours du tramway. Il constitue une coupure dans le tissu urbain. Les alentours du stade sont marqués par des talus totalement inutilisés, qui vont accueillir de nouveaux logements. En façade de l'avenue de la Grande Cavée, des immeubles R+6 vont être édifiés constituant ainsi une véritable façade urbaine. Puis sur les autres côtés du stade, des plots R+4 vont être construits. Entre 300 et 380 logements sont prévus.



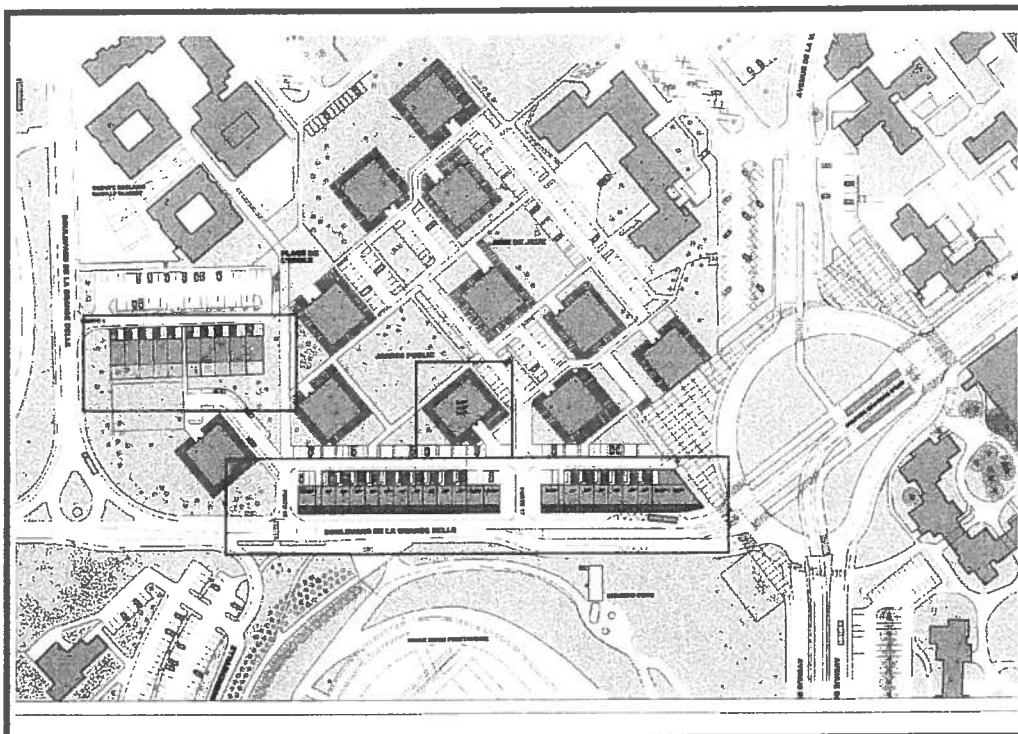
Perspective du cabinet d'architectes Eliet & Lehmann

#### - La Grande Delle

La partie de la Grande Delle sur laquelle porte le projet n'a jamais été vraiment terminée. C'est un quartier d'habitat social en plot. Outre la résidentialisation du secteur et la création de nombreuses places de parking, il est prévu de construire 46 logements :

- 16 maisons en bande,
- 18 collectifs latéraux,
- 12 collectifs en plot.

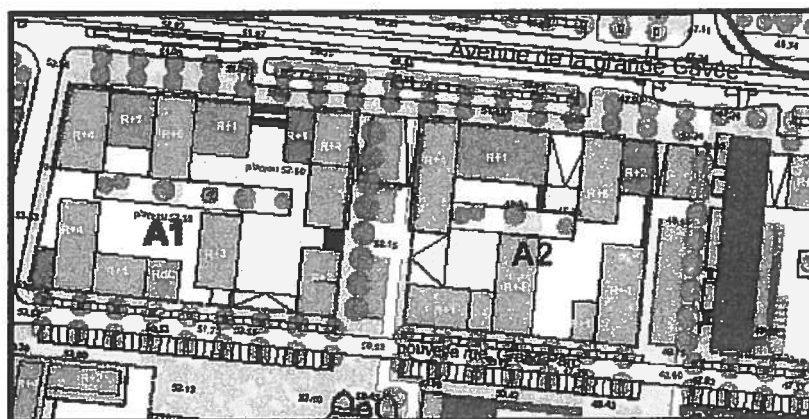
Les logements seront construits par la SA HLM La Plaine Normande et le promoteur immobilier Edifidès, permettant ainsi d'introduire une certaine mixité sociale dans ce secteur.



Plan du cabinet d'architecte Eliet & Lehmann

#### - Le centre-ville épaissi (îlots A1 à A4)

Cette opération est une des opérations les plus complexes du GPV. En effet, ces quatre îlots, situés juste au sud du centre-ville, doivent en faire partie intégralement : ils constitueront une avenue commerçante. Actuellement, des tours et des barres les forment. Elles participent à l'image de ZUP à laquelle Hérouville ne veut plus être assimilée. C'est pourquoi ces îlots vont être quasi totalement démolis. Une des tours a déjà été démontée et les opérations d'information et de relogement sont entamées.



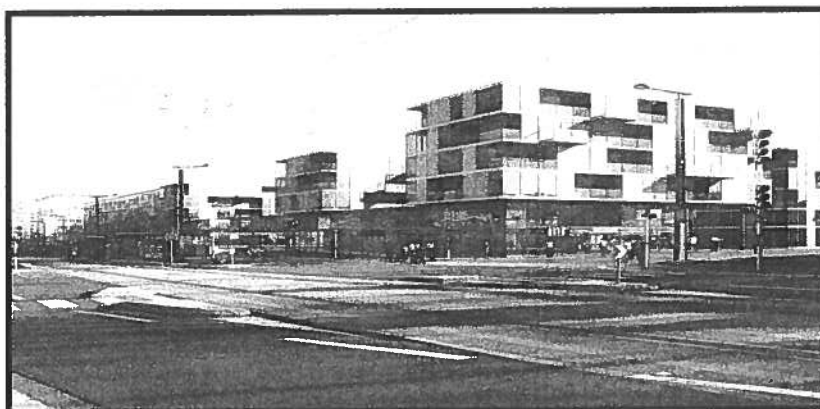
Plan du cabinet Reichen et Robert

342 logements, qui appartiennent tous à l'OPAC du Calvados, vont être démolis. A la place de ces immeubles, une trame viaire secondaire et des îlots mixtes sont créés. Ces îlots mixtes





mêlent commerces, activités (environ 13 000 m<sup>2</sup> de SHOB) et logements. Chaque îlot est construit sur un socle formé par des stationnements : un niveau est prévu par parking souterrain. Les socles sont disposés en plateaux successifs suivant la pente de l'avenue afin de créer un maximum de commerces au niveau de l'avenue. Puis, un ou deux niveaux de bureaux sont créés constituant ainsi la façade sur l'avenue. La façade sud des îlots est dominée par du logement entrecoupé de bureaux ou de services. La place du Café des Images (îlot A4) est destinée à devenir une place centrale, véritable place vivante et lieu d'animation.



Perspective du cabinet Reichen et Robert

#### - La place de l'Europe

Cette opération est à lier à celle du centre-ville épaissi : le terrain concerné par ce projet se situe de l'autre côté de l'avenue de la Grande Cavée. Actuellement, ce terrain est un vaste terrain vague au milieu du centre-ville utilisé par du stationnement sauvage. Elle a vocation à devenir une des deux places publiques du centre-ville et doit ouvrir le centre-ville sur l'avenue de la Grande Cavée. Elle a donné lieu à un concours d'architecture pour la construction de deux immeubles de 5 000 m<sup>2</sup> de SHOB de bureaux et de commerces, ces derniers ayant pour certains accès direct sur l'avenue de la Grande Cavée.





Images du cabinet d'architecte Gérard Franc

### c- La résidentialisation

Les principes de la résidentialisation se définissent par une reconquête de l'espace public en espace collectif, par la définition d'une limite à la résidence qui, clôturée ou pas, tendra vers l'appropriation et la responsabilisation de cet espace de la part des habitants. Elle a pour objectif d'améliorer l'image et le cadre de vie d'un quartier et d'accroître la sécurité. Un certain nombre de dispositifs spatiaux seront mis en place pour créer des usages collectifs nouveaux (loisirs, services..) ou pour intimer l'espace en renforçant ses limites extérieures et intérieures par des grilles basses et des massifs plantés...

Trois secteurs distincts sont concernés par la résidentialisation :

- Les îlots B,
- Les îlots C,
- Le secteur Grande Delle (voir plan du projet).

### d- Le plan vert

Grâce à la résidentialisation, à la redistribution générale des stationnements, à la constitution d'axes circulants et fédérateurs, il est possible de réaménager tous les espaces interstitiels et d'ouvrir les quartiers. Des systèmes de parcs et de cheminements piétons seront également développés.

#### - La promenade des squares et jardins

Au Grand Parc, un cheminement existant propose une liaison jalonnée par des squares. Ces squares s'établissent sur des espaces tracés actuellement mais mal identifiés et sans qualité particulière. Ces espaces feront l'objet de retraitement afin qu'ils deviennent de vrais petits espaces publics de proximité au sein du quartier. L'ensemble de la promenade s'organise comme un mail piéton s'articulant autour des squares. A la Grande Delle, un jardin public et un espace de jeu seront créés suite à la réorganisation du quartier.

# PLAN VERT







- Le jardin linéaire

Au Grand Parc, un cheminement nord-sud longe d'abord le groupe scolaire Saint-Michel pour s'ouvrir sur un espace élargi et libéré des stationnements qui l'occupent actuellement. Cet espace est largement végétalisé, planté d'essences variées accompagnant une allée traversant le quartier jusqu'au centre commercial. Ce jardin linéaire forme un jardin public à l'ensemble du quartier, et à plus grande échelle répond et poursuit même de façon discontinue la coulée verte.

#### - Les parkings végétalisés

Les poches de parkings retraités sont tramées de façon à pouvoir être végétalisées. Cela permettra de développer des thèmes végétaux autour de chaque parking en plantant des essences différentes pour chaque parking.

### 5- Les coûts et financements

Le coût global des 8 opérations s'élève à 47 910 216 € HT. Le financement du projet se répartit de la façon suivante :

Financeurs	€ HT
Ville d'Hérouville + concession	6 668 356
FEDER	1 733 792
Communauté d'Agglomération	75 000
Etat GPV	10 372 165
Etat droit commun	3 336 485
Conseil Régional	961 629
Conseil Général	11 939 464
Caisse des Dépôts et Consignations	1 400 958
Autres financeurs	2 827 404

Ce programme est très ambitieux pour une ville de 25 000 habitants et la conduite simultanée de ces opérations sera difficile financièrement pour la ville. Il est possible que le projet soit revu à la baisse ou que certaines opérations soient tout simplement reculées ou annulées.

Les montants de financements ne sont eux pas tous approuvés et il se peut qu'ils ne soient pas tous honorés, notamment en ce qui concerne l'ANRU qui remet en question sa participation au niveau du financement des trames viaires.

Si toutes les opérations sont effectuées, le travail de la SHEMA sera rémunérée à hauteur de 2 459 486 € HT.



## **IV] LA MIXITE SOCIALE DANS LE GPV D'HEROUVILLE**

Les villes nouvelles telle Hérouville ont été conçues comme des modèles de mixité en matière d'offre de logements. Aujourd'hui, la ségrégation y est bel et bien présente, comme le montre sa situation : part de logements sociaux importante, départ des familles les plus aisées, population s'appauvrissant... A Hérouville, la question de la pertinence de la mixité sociale n'est donc pas d'actualité, c'est une évidence pour les élus qui ne veulent pas voir leur ville se ghettoïser. Cette question se pose dans les « banlieues chics » qui ne voient aucun intérêt à accueillir des familles d'une autre condition sociale, mais Hérouville est dans une toute autre situation.

Cette notion de mixité apparaît ainsi dans toutes les opérations du GPV d'Hérouville. Quelle valeur prend-elle ? Est-elle bien introduite dans le projet ?

### **1- Les fondements**

Dans les années 1960-70, âge d'or des grands ensembles, Hérouville avait l'image d'une cité de classes moyennes, agréable à vivre. Mais avec la montée du chômage, les couches les plus aisées de la population sont parties vers d'autres quartiers de l'agglomération caennaise et ont abandonné les quartiers d'Hérouville aux personnes les plus défavorisées. Cette dégradation ne concerne pas seulement les logements sociaux, mais aussi les copropriétés dont une bonne partie (45%) appartiennent à des bailleurs privés.

Certes les problèmes sociaux existent bel et bien à Hérouville, néanmoins les problèmes de violence sont limités et incomparables par rapport aux « banlieues difficiles » des plus grandes agglomérations françaises. Les habitants sont pour la plupart très heureux d'y vivre. Ce n'est, pourtant, pas une raison suffisante pour ne pas y intervenir, d'autant plus que l'enjeu pour Hérouville aujourd'hui est d'attirer une nouvelle population.

La mixité sociale doit permettre le brassage ethnique de la population hérouvillaise afin de mieux intégrer les populations immigrées de 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> générations au sein de la population.

### **2- Les populations visées**

La Ville d'Hérouville cherche à attirer de jeunes couples avec ou sans enfant avec des revenus moyens ainsi que des familles ayant de bons niveaux de revenu. Elle désire aussi implanter des entreprises tertiaires et des commerces, parfois dans les quartiers mêmes comme au Grand Parc, afin d'accroître dans la journée le brassage de population.

### **3- Les objectifs**

Les objectifs ambitieux en termes de logement tendent clairement vers plus de mixité sociale au sein d'Hérouville :



- Promouvoir un rythme de construction de l'ordre de 105 à 130 logements par an avec un solde net de construction de 60 logements par an,
- Diversifier globalement l'offre par statut d'occupation avec une baisse des taux de LLS<sup>1</sup> (de 46,9% des résidences principales à 44,5%),  
L'offre LLS démolie n'est reconstituée qu'à 50% sur la commune, l'autre moitié étant reconstituée dans le reste de l'agglomération.
- Diversifier globalement l'offre par type et taille de logement, avec accent mis sur l'individuel dense ou l'intermédiaire et sur les 4 et 5 pièces et +,
- Diversifier l'offre par quartier avec notamment de l'offre privée sur le quartier du Grand Parc et des Belles Portes.

L'objectif majeur est d'élargir le choix résidentiel qui existe actuellement à Hérouville pour ouvrir le cœur d'Hérouville à une population qui, pour l'heure, n'ose pas s'y installer.

#### 4- Les moyens employés

Pour la Ville, l'objectif de mixité se traduit essentiellement par la diversification de l'habitat.

L'objectif de mixité sociale de la Ville est traduit dans un programme de démolition-reconstruction dont la programmation est la suivante :

	Démolitions	(Re)Constructions en centre-ville		
	LLS <sup>2</sup>	Reconstructions PLUS <sup>3</sup>	Relogements offerts en PLUS neufs	Constructions privées
2004	44			
2005	71	12	4	86
2006	131	104	43	106
2007	68	111	56	165
2008	105	14	7	180
2009-2010	36	22	85	
<b>TOTAL</b>	<b>419</b>	<b>277</b>	<b>131</b>	<b>622</b>

Ces constructions représentent un programme ambitieux, cependant si Hérouville veut maintenir sa population en partie et la mélanger, elle doit construire une part importante de nouveaux logements. Ces nouvelles constructions ne suffiront pas à attirer une nouvelle population. Elle doit mettre en avant ses atouts par rapport aux autres communes de l'agglomération. Elle est dotée de nombreux équipements<sup>4</sup> et de nouveaux équipements

<sup>1</sup> Logement Locatif Social

<sup>2</sup> Logement Locatif Social

<sup>3</sup> Programme Locatif à Usage Social (Voir Glossaire)

<sup>4</sup> Voir Partie III], 1- Présentation d'Hérouville



publics doivent apporter une plus-value au projet, ainsi que la restructuration d'équipements importants, comme le centre commercial du Grand Parc et la MJC<sup>1</sup>.

Il est normal qu'Hérouville cherche à attirer des ménages solvables et donc plus aisés sur son territoire, étant donné sa part de ménages défavorisés et sa proportion importante de logements sociaux (47% des résidences principales) au sein de l'agglomération caennaise. La mixité sociale ne doit cependant pas légitimer des pratiques discriminatoires et suggérer l'idée aux populations délogées qu'elles ne sont plus les bienvenues sur le territoire communal.

Est-ce alors la meilleure solution que de démolir tant de logements ? Il est vrai que l'effet médiatique des démolitions est incontestable. Elles donnent une image volontariste et dynamique à la Ville et aux bailleurs sociaux, en particulier l'OPAC du Calvados à la recherche d'une nouvelle image. Les quartiers paraissent, cependant, bien fonctionner et les espaces publics appropriés par les habitants : ils sont utilisés par toutes les générations, notamment les enfants qui se sentent en liberté et en sécurité. En outre, chaque quartier d'Hérouville connaît une relative mixité : il est vrai que les barres et tours dominent dans certains quartiers, mais chaque quartier a ses petits pavillons même si certains sont dégradés. La question posée est ainsi la pertinence des démolitions : une réhabilitation de la plupart des bâtiments avec la démolition des quelques immeubles vraiment insalubres, une résidentialisation appropriée et un suivi social accentué auraient peut-être suffi ? Des réhabilitations peuvent aussi introduire de la mixité sociale.

Au nom de la mixité sociale et des activités, le projet, par certains aspects, fait table rase du passé urbanistique d'Hérouville Saint-Clair, ce qui est regrettable à différents points de vue. Les trames viaires créées risquent, en effet, de casser la cohérence et le fonctionnement du quartier, pensé à l'origine par Mark Biass comme une entité. Son urbanisme, bien que daté, peut toujours nous apporter des enseignements et il aurait été intéressant de réfléchir à son évolution et à son adaptation à la société actuelle au lieu d'en détruire l'essence même, à savoir l'indépendance des quartiers. Il se peut que ces décisions soient plus tard regrettées.

Est-ce de plus judicieux de ne reconstruire que 50% des logements sociaux détruits ? A un niveau politique, ce choix peut paraître suicidaire en ce qui concerne l'électorat « populaire » qui peut se sentir visé par ce genre d'opération et répercuter ce mal-être dans les urnes ou sur les futures populations. Le défi à relever se situe surtout dans le quartier du Grand Parc où les nouvelles constructions qui seront privées et sans doute d'un assez bon standing vont être très proches des tours et barres restantes. Il est un peu utopique de placer deux groupes sociaux différents à une distance si proche : cette proximité ne va-t-elle pas effrayer les potentiels futurs habitants ? D'autant plus que les installations des nouveaux habitants vont s'effectuer petit à petit.

Pour le moment, les démolitions semblent être bien acceptées, toutefois les habitants vont vite s'apercevoir que les nouvelles constructions ne leur sont pas destinées : les prix des loyers seront, bien sûr, plus élevés que les loyers actuels. Les personnes délogées sont, pour le premier immeuble détruit, toutes relogées là où elles le souhaitent (pour la plupart, dans le quartier du Grand Parc, même), l'OPAC du Calvados et la SA HLM La Plaine Normande ayant assez de logements vacants sur le quartier. Néanmoins, on peut être moins optimistes pour les relogements qui vont suivre, étant donné que seuls 50% des logements vont être

<sup>1</sup> Maison des Jeunes et de la Culture



reconstruits sur le territoire communal dont aucun sur le quartier du Grand Parc. Or, une grande majorité des « délogés » désire réaménager dans le quartier. Il risque donc d'y avoir certaines tensions à ce sujet.

De nouveaux types de logements auront beau être construits, une des conditions sine qua non à la réussite de la mixité à Hérouville sera son changement d'image. Certains ménages ne s'y installeront qu'à cette condition. C'est pourquoi le GPV joue beaucoup sur ce changement. Il semblerait pour l'instant qu'elle est en phase d'amélioration. Les promoteurs se montrent assez pressants, mais seulement sur certaines opérations, comme l'opération du stade Prestavoine, qui constitue le volet « création d'un nouveau quartier » dans le projet urbain du GPV. Ce quartier a l'avantage d'être géographiquement isolé des quartiers de grands ensembles et ne risque pas d'être assimilé aux quartiers à l'image dégradée. C'est sans doute un des aspects qui séduit énormément les promoteurs : ils vont pouvoir donner à ce quartier l'image qu'ils veulent d'autant plus que ce quartier est à proximité du boulevard périphérique et peut donc être une entité à part dans Hérouville.

Le GPV n'est pas le seul dispositif mis en place pour tendre vers la mixité sociale. Une OPAH<sup>1</sup> qui concerne les copropriétés du Grand Parc, des Belles Portes et de la Haute Folie est prévue. Elle va permettre qu'un trop grand fossé ne se creuse pas entre les espaces touchés par le GPV et les autres. Enfin, la Conférence Communale du Logement a permis la signature d'une Charte des Attributions en 1997 qui permet aux bailleurs sociaux de ne pas relouer à des ménages qui présentent des caractéristiques socio-économiques plus défavorables que les ménages déjà en place, dans les quartiers sensibles.

Pour conclure, la mixité sociale est un bel idéal vers lequel il faut tendre. C'est l'enjeu futur pour Hérouville. Mais, le plus difficile est de le faire accepter par les habitants dans leur vie quotidienne. Il passe surtout par un travail sur l'habitat. Elle sera d'autant plus facilement acceptée par les habitants qu'un certain éloignement géographique sera maintenu. On ne peut, malheureusement, pas aller contre l'aspiration des classes sociales à vouloir se retrouver entre elles et d'ainsi affirmer leur identité sociale face aux autres classes sociales. A cet égard, l'opération du stade Prestavoine rassemble tous les ingrédients de la réussite. Il reste, cependant, un travail important avec les promoteurs pour que le projet retranscrive la vision de la mixité de la Ville.

<sup>1</sup> Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat



## CONCLUSION :

Le GPV d'Hérouville est un GPV très complet qui s'attaque aux différents aspects des maux de la ville. Cependant, sa réussite est suspendue aux décisions de financement des différentes institutions (Union Européenne, Etat, conseil régional de Basse-Normandie, conseil général du Calvados...), mais aussi à la détermination des acteurs à poursuivre les objectifs fixés préalablement. Les divers acteurs ne doivent pas dévier de cette ligne de conduite sous la pression des investisseurs (exemple : activités économiques qui veulent s'implanter dans les nouveaux bâtiments) et des promoteurs, qui n'ont pas toujours une vision globale du projet.

La réussite sera aussi due à la situation du budget municipal, pour l'instant insuffisant si le GPV est réalisé en totalité : des restrictions budgétaires en matière de fonctionnement des services municipaux doivent combler ce trou budgétaire, au détriment peut-être d'autres dépenses à destination des habitants.

Enfin, les habitants ont un rôle primordial à jouer dans le succès de ce projet. Ils s'y sont pour le moment peu impliqués, excepté pour l'opération Valeuse, où un immeuble doit être construit sur un espace vert de valeur. De nombreuses réunions de concertation ont eu lieu et les habitants ne peuvent pas se targuer de ne pas être tenus au courant. Ils ne semblent pas véritablement opposés aux projets. Néanmoins, de nombreux chantiers doivent commencer en 2005 et le fonctionnement de la ville risque d'en être sérieusement entravé. Des oppositions sont de ce fait prévisibles.



## **BIBLIOGRAPHIE**

### **Documents**

Convention du Grand Projet de Ville de l'Agglomération Caennaise

### **Sites Internet**

<http://i.ville.gouv.fr/>

<http://www.ville-caen.fr/>

<http://www.herouville.net>





## GLOSSAIRE

### **GIP :**

Personne morale de droit public dotée de l'autonomie juridique et financière, dont les modalités de fonctionnement sont régies par décret et qui permet d'associer, pour une durée déterminée, des institutions de nature diverse.

Cette structure de groupement est née de la loi N°82-610 du 15 juillet 1982 sur la recherche et le développement technologique.

L'article 21 prévoit la constitution de groupements entre des établissements publics ayant une activité de recherche et de développement technologique, entre eux ou avec des personnes morales de droit privé, pour la conduite d'actions en commun dans des domaines d'intérêt général.

Les statuts de chaque GIP résultent d'une convention constitutive établie entre les membres du Groupement et approuvée, par voie d'arrêté ministériel, par les autorités administratives compétentes de l'Etat, représentées par le Commissaire du Gouvernement (pour le fonctionnement du Pôle) et le Contrôleur d'Etat (pour les questions budgétaires et financières).

### **PLUS CD :**

Les opérations PLUS-CD sont destinées au relogement des familles issues de bâtiments à démolir situés en ZUS, GPV ou ORU, que ces opérations soient réalisées en ZUS, GPV ou ORU ou non. Ils bénéficient d'une subvention de l'Etat n'excédant pas 12 % du coût de l'opération à imputer sur la ligne 65-48/80 et d'une subvention de 5 % finançable par le 1% logement.

La subvention complémentaire du 1 % logement entraîne l'application des règles en matière de loyer maximum prévues par la circulaire du 26 avril 2002 : pour au moins 50 % des logements, le loyer maximum figurant dans la convention ne devra pas dépasser 90 % du loyer maximum des logements financés avec du PLUS (sans marges locales de dépassement).