



REGARDS & ÉVALUATIONS

LES MUREAUX RETOUR SUR UN CAS D'ÉCOLE

Plus de 400 millions d'euros¹ sont mobilisés pour engager la mutation des Mureaux, ville des Yvelines située entre Seine et coteaux, à deux pas de Flins et de ses usines automobiles. Une opération à la fois massive et délicate qui vise à désenclaver les quartiers, à démolir, construire et réhabiliter des milliers de logements, et à sortir les habitants de la logique d'enfermement liée à leur histoire sociale.

Les Mureaux n'en sont pas à leur premier programme de réhabilitation. Cette ville est même un catalogue de tous les dispositifs publics existants en matière de rénovation urbaine, politique de la ville, prévention de la délinquance, etc. C'est justement parce qu'elle constitue un cas d'école que l'École de la rénovation urbaine organisait, le 22 octobre dernier, une conférence à la médiathèque des Mureaux afin de faire le point sur la stratégie, les enjeux de la gouvernance et la conduite de projet. Si ce PRU est exemplaire, c'est d'abord parce qu'il est gigantesque : 404 millions d'euros, 15 000 habitants concernés, soit la moitié de la population de la commune (32 942 habitants). C'est ensuite parce qu'il a l'ambition d'agir vigoureusement sur le foncier pour redonner du pouvoir à la municipalité et de la cohérence à la ville. C'est enfin parce qu'il concerne une ville à part dans le département très cosu des Yvelines et qu'il a, pour cette raison, valeur de symbole.

Quand, en 1952, l'État décide d'implanter la Régie Renault à Flins dans une « usine à la campagne », il décide également de construire des milliers de logements pour accueillir les travailleurs, souvent fraîchement immigrés. Les Mureaux sont alors un bourg rural niché dans un méandre de la Seine, dominé par des coteaux boisés et entouré de champs cultivés. Il est traversé par la RD 43 qui irrigue la ville du nord au sud et relie l'A 13 à la Seine par un de ses rares franchissements. Une dizaine de quartiers sont construits le long de cette voie historique principale : une succession de grands ensembles qui font passer la population de la ville de 3 000 à 30 000 habitants en vingt ans. Aujourd'hui, Les Mureaux compte 46 % de logements sociaux, essentiellement des tours et des barres vieillissantes inclus dans ces dix grands ensembles. Nombre de ces logements ont subi de multiples évolutions entre 1995 et 2010. « Mais les réhabilitations n'ont pas toujours été à la hauteur », reconnaît le maire (DVG), →

Le futur parc Molière.



© Régine Fernandez



Opération de réhabilitation-résidentialisation.



Rue Jean-Jacques Rousseau.



Rez-de-talus d'un immeuble de logement social.

Logements I3F, Cité Renault.



→ François Garay, ex-cadre du secteur bancaire, pour qui la mission n'est pas simple en termes de gouvernance et de conduite de projet. Car tous ces quartiers fragmentés sont des enclaves privées gérées chacune par un bailleur social différent. Des territoires qui échapp(ai)ent jusqu'alors à la gestion communale. L'enjeu du PRU est donc de les relier, de les restructurer, de les embellir et de les animer pour définir un nouveau tissu urbain, intégrant l'histoire du grand ensemble mais permettant le développement de nouvelles typologies résidentielles. Ce à quoi s'attelle la Ville avec l'urbaniste Jean-Marc Bichat (Atelier Jam), l'Anru, les bailleurs, et l'Etat, à travers ses services déconcentrés. « L'Anru n'est pas une finalité, c'est un levier pour engager l'évolution », explique l'urbaniste, qui se réjouit que « l'ensemble des bailleurs soient aujourd'hui inclus dans une dynamique ».

Le maire des Mureaux compare sa commune à une grappe de raisin, dont chaque grain serait un quartier. D'autres grains sont encore à l'état de germes : ce sont des friches, des délaissés, destinés à terme à accueillir d'autres typologies de logements (privés) et des activités économiques, notamment le long de la RD 43. Le premier enjeu de la transformation urbaine a été d'agir sur la « tige », c'est-à-dire la RD 43, pour l'aménager en boulevard urbain. Depuis 2006, c'est chose faite : pistes cyclables, plantations, voirie, stationnements latéraux. Le deuxième enjeu, ce sont les « grains » déjà construits. La Ville s'est beaucoup investie pour mener une action d'ensemble afin de relier les quartiers les uns aux autres en travaillant sur leur distribution et leur accessibilité. L'objectif était de briser ce système autarcique qui faisait que certains jeunes de la cité des Musiciens (la plus au sud, la plus éloignée du centre et la plus souvent citée dans la presse à la rubrique faits divers) ne s'aventuraient jamais au bord de la Seine ; il faut dire qu'aux Musiciens, l'école, le collège, le lycée, les équipements publics sont situés dans un périmètre très réduit, soit à 100 mètres de chaque foyer...

Cette action d'ensemble, menée en collaboration étroite avec les six bailleurs sociaux concernés par le PRU (Antin résidences, Efidis, I3F, Opievoy, Osica, Sofilogis), comporte deux volets : l'un consiste



Une nouvelle voie : la rue du Bord du Parc.

à fermer, l'autre à ouvrir... D'un côté, il s'agit de résidentialiser les ensembles, afin de clarifier les limites entre espaces publics et espaces privés; de l'autre, de créer un vaste espace public parallèle à la RD 43, le parc Molière (7,5 ha), afin d'ouvrir ces ensembles autrefois refermés sur eux-mêmes du fait des voies sans issues. Pour y remédier, douze rues ont été créées et vingt ont été reprises. En cours de réalisation, le parc Molière, colonne vertébrale du projet (et nouvelle « tige » alimentant la grappe), traverse les quartiers du Nord au Sud, en reliant le parc de Bécheville, celui du Sautour et la RD 43. Au centre, le pôle éducatif Molière, un équipement de 5 000 m² comprenant école maternelle, école élémentaire, crèche, ludothèque, centre de loisirs, restaurant ouvert sur le quartier, salle de sport et salles polyvalentes (associations, point info jeunesse), se voit attribuer le rôle de moelle épinière. Car pour le maire, « la mixité sociale ne passe pas seulement par le logement, mais aussi par les équipements qui doivent offrir une centralité ». Il observe que les spectacles programmés à la médiathèque n'atteignent que des publics-cible; c'est pourquoi il mise sur un grand équipement central, éducatif et familial, pour rassembler toutes les catégories de population en un même lieu « intense » d'animation et de vie, jouant un rôle fédérateur.

Concepteur et maître d'œuvre de ce grand projet urbain, Jean-Marc Bichat travaille depuis dix ans sur Les Mureaux. Sélectionné dans le cadre d'une consultation d'urbanistes qui visait à intégrer les quartiers Sud au projet de ville - « démarche qui a été, depuis, sanctuarisée par la révision du PLU » précise-t-il -, il a commencé sa mission bien avant 2006, date de la signature de la convention entre la ville et l'Anru. Devenu ensuite « l'urbaniste du projet Anru », il résume ainsi sa démarche: « La division foncière du grand ensemble et son corollaire, la création d'un domaine public et d'un domaine privé composé de parcelles indépendantes, constituent la base de la recomposition urbaine envisagée. Ces principes visent à réinsérer le grand ensemble dans le droit et le temps de la ville ».

Le parc Molière, charpente du projet, s'installe dans la continuité de l'ancien ru d'Orgeval, remis au jour, et rejoint la Seine. « Cet espace public est le vaisseau amiral pour servir la qualité résidentielle des →

Un des plus importants projets de rénovation urbaine

Initié en décembre 2006 par la convention Anru, le grand projet d'amélioration et de transformation du cadre de vie de la ville concerne 7 quartiers (Bécheville, Cité Renault, les Bougimonts, Ile-de-France, Vigne Blanche, les Hauts de Grand Ouest, les Musiciens).

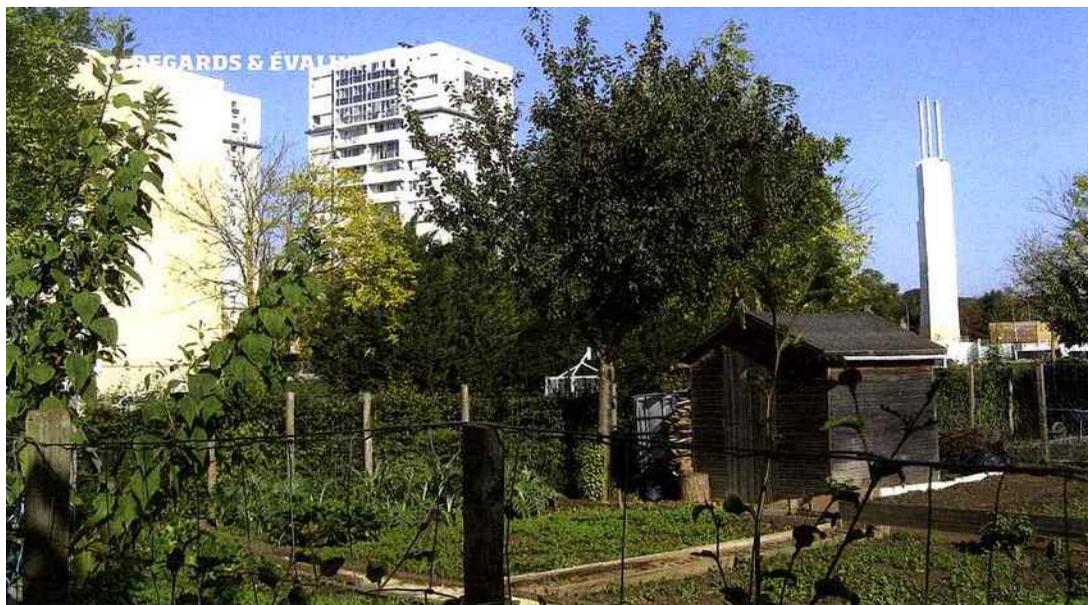
15 000 habitants, sur les 32 942 que comptent Les Mureaux, sont concernés par ce projet de rénovation urbaine.

Les chiffres clefs du programme Anru :

- 3 916 logements concernés
- 1 454 logements sociaux réhabilités
- 2 949 logements résidentialisés
- 1 108 logements démolis sur 5 159 logements sociaux existants sur la ville
- 521 logements sociaux reconstruits sur site et 171 hors sites mais sur la ville
- 339 autres (PLS, accession, AFL)

Espace public : 25 ha sont concernés par l'aménagement global soit 25 % d'augmentation du domaine public.





Jardins familiaux en bordure de la Cité des Musiciens.

→ quartiers Anru, mais c'est aussi un outil pour les prochains quartiers », explique-t-il. Car la commune voudrait confier les emprises foncières valorisées par le projet Anru à des promoteurs privés, pour diversifier le parc de logements et la sociologie de la ville. Ce qui est plus facile à dire qu'à faire, d'autant que la concurrence est féroce et que les promoteurs lorgnent les terrains situés en bord de Seine plutôt que ceux qui ont été « vus à la télé »...

Un délégué du préfet « facilitateur »

C'est justement au cœur de la cité des Musiciens, qu'est installé Michel Garcia, le délégué du préfet aux Mureaux. Son poste a été créé consécutivement au plan Espoir banlieue, préparé par la secrétaire d'Etat Fadela Amara et présenté par Nicolas Sarkozy en 2008 à Vaulx-en-Velin. Michel Garcia se présente comme « un interlocuteur de proximité pour la ville et un facilitateur auprès des acteurs socio-économiques du territoire (bailleurs sociaux, habitants, associations, etc.). « Je suis un généraliste et j'ai une mission interministérielle dont l'un des enjeux est, dans le champ de la rénovation urbaine, l'appropriation des travaux par les habitants. Comment faire en sorte que ce que nous livrons aujourd'hui ne subisse pas les outrages du temps ou des usages? ». Un volet insolite (et ponctuel) de sa mission consiste à faciliter le « réadressage de proximité ». Car - on n'y pense pas toujours - les nouvelles voies créées dans les quartiers modifient l'adresse des habitants qui ne déménagent pas pour autant. Ce qui n'est pas toujours facile à expliquer à une administration, surtout lorsqu'il s'agit de renouveler un titre de séjour...

Autre mission partenariale du délégué du préfet : l'incitation économique, dans une ville qui compte un taux de chômage de 16 % (30 % dans les quartiers du PRU). Les Mureaux accueillent pourtant sur leur territoire l'un des fleurons de l'industrie européenne, Astrium-EADS ; mais la plupart des salariés (des cadres et des chercheurs) n'habitent pas la commune. L'Opération d'intérêt national (OIN) Seine Aval qui « vise à permettre le développement économique et la rénovation urbaine du secteur de la vallée de la Seine dans le nord-ouest des Yvelines » est très attendue dans ce domaine...

Lors de la conférence organisée par l'ERU, plusieurs intervenants ont souligné les difficultés liées aux temporalités du projet et à la multiplicité des opérateurs. Ainsi, Efidis a été l'un des premiers bailleurs à engager la résidentialisation sur son sol, alors que la colonne verté-

brale des espaces publics n'était pas encore tracée : « nous n'avons pas eu la chance de voir en amont le travail sur les espaces publics. Ce décalage a pu produire des difficultés par rapport au stationnement notamment », expliquait Sylvie Henot, directrice du renouvellement urbain chez Efidis. « Du coup, nous avons eu des discussions houleuses avec les habitants sur des choix pas très heureux ». Il est vrai que, côté habitants, le message n'est pas toujours bien passé. Car la concertation a essentiellement été menée par les bailleurs sur le thème de leur résidentialisation, moins par la ville sur l'esprit général du projet. Et aujourd'hui, ces habitants s'insurgent contre le fait que, d'un côté, on détruit des tours de logements, et de l'autre, on construit de petits immeubles neufs « trop proches les uns des autres, ce qui crée du vis-à-vis ». Sans parler des malfaçons et des charges qui ont parfois augmenté plutôt que baissé.

Autre complication : le projet urbain vise à créer des locaux d'activités et de services au pied des futurs immeubles en façade sur la départementale, mais les bailleurs sont réticents, les candidats à l'implantation ne se bousculant pas au portillon. Conséquence : une partie des pieds de la première opération de logement social sur l'avenue présente une façade largement aveugle.

Aux yeux de Jean-Marc Bichat, « tout ceci montre qu'une bonne articulation entre les acteurs privés et publics est indispensable et que tout l'enjeu est de faire dialoguer les maîtres d'ouvrages afin de trouver une logique d'ensemble et de s'appuyer sur le principe que c'est la ville qui doit diriger les opérations ».

Agnès Fernandez

1. L'Union européenne via le Feder, l'Etat via l'Anru, la Région Ile-de-France, le Conseil général des Yvelines, les bailleurs sociaux, des opérateurs privés, l'Agence de l'eau Seine-Normandie et le groupe Caisse des dépôts.

Le 22 octobre dernier, l'Ecole de la rénovation urbaine organisait sa 8^e conférence des acteurs de la rénovation urbaine à la médiathèque des Mureaux. Un cahier sera publié à la mi-janvier 2013. Ils sont consultables en ligne dans la rubrique : Cahiers des conférences des acteurs de la rénovation urbaine :

www.ecoledelarenovationurbaine.com/documentation.html