

해외출장복명서

기 간: 2014. 4. 5 ~ 2014. 4. 13

출장지: 스페인, 프랑스

출장자: 정미숙

I. 출장개요

1. 출 장 지: 스페인(바르셀로나) 프랑스(파리)

2. 출장기간: 2014. 4. 5~4. 13

3. 출 장 자

소속	직급	성명	비고
국토연구원	연구원	정미숙	

4. 출장목적

- 유럽(스페인, 프랑스)의 경제기반형 도시재생과 역사와 문화가 공존하는 도시재생사례지 답사 및 기관방문, 전문가 면담

II. 출장일정

날짜	출발지	도착지	방문기관/장소	주요 수행업무	관계자
4.5 (토)	인천	바르셀로나	-	-	-
4.6 (일)	바르셀로나		라발지구 답사	쇠퇴한 도시에서 문화도시로 새로운 도시이미지를 창출하고, 도시디자인적 접근으로 양질의 공공공간을 조성한 사례 답사	-
4.7 (월)	바르셀로나		22@ARROBABCN.S.A.U 방문	포블레노우 산업단지 도시재생 사례 답사 - 전통제조업 산업단지를 주거와 문화, 과학과 교육, 생산과 레저가 공존하고 상호 소통하는 공간으로 전환한 22@바르셀로나 혁신 구역 프로젝트 사례지 답사	-
4.8 (화)	바르셀로나		바르셀로나 항만공사 방문	다양한 참여주체에 의한 도시재생 포트 벨(수변공간 재생사례) 답사	바르셀로나 항만공사 관계자
4.9 (수)	바르셀로나	파리	이동	바르셀로나 출발 - 파리 도착	-
4.10 (목)	파리		국가도시재생청	파리 베르시지구 답사 - 문화적, 경제적, 사회적으로 낙후돼 있던 지역의 물리적 자산에 문화적 아이덴티티를 부여한 도시재생사례 답사 국가도시재생청(ANRU)방문	국가도시재생청 관계자 조효단 파리1대학 지리학 박사
4.11 (금)	파리			문화와 경제의 도시, 리브고슈지구 답사 - 기존 철도부지를 활용해 기존 도시의 부족한 업무·교육, 주거,문화,상업 시설 등의 다양한 기능을 갖춘 리브고슈 지구 답사	-
4.12 (토)	파리	인천		4.13(일) 인천도착	

III. 수행사항

1. 바르셀로나 라발지구 도시재생 사례지 답사 - 쇠퇴한 도시에서 문화도시로

- 라발지구는 바르셀로나 도심부 구시가지의 람브란스 거리의 서측 지역으로 1970년대의 차이나 타운에서 시작되어 많은 이민자들이 거주하고 있는 지역으로 약 70여 개국의 이민자 2만여 명(2010년 기준)의 이민자들이 거주하고 있음
- 바르셀로나에서 가장 다양한 문화가 공존하는 지역이며, 2003년부터 다문화 강의 공생과 라발지구에 대한 정체성 확립을 위해 새로운 문화공간을 창출하기 시작함
- 1985년 라발지구를 대상으로 시가지 재생 특별계획(Plan Especial De Reforma Interiori: PERI)을 수립하여, 재개발을 시행함
 - 1980년대 재개발 계획의 주요 목표는 토지의 수용 및 이주를 통한 주택 철거와 지역 주민들을 위한 공공주택의 제공, 도로 등의 기반시설의 현대화였음
 - 그러나 지역의 특성을 유지한 주거환경 조성 and 획일적인 주택공급 사이에서의 문제 발생으로 다양한 계획들과 통합적으로 시행되지 못하는 등의 문제가 야기되기도 함
- PERI 계획의 일환으로 라발지역을 창조적 도시 조성을 위해 사회시설인 병원, 공장 등의 시설 정비를 시행하였으며, 오픈 스페이스를 정비하여 공공공간을 창출함
- 1995년 지역 내 현대미술관을 개관하여 다양한 전시회, 공연, 문화관련 세미나 등의 문화활동을 개최함에 따라 많은 관광객을 유치함
- 다양한 인종이 거주하는 지역의 특성상 방범 및 치안의 문제 해결을 위해 정부에서는 새로운 형태의 주거 및 문화시설을 도입함
 - 이를 위해 정부는 지원하는 입장에서 NPO 또는 민간기업, 개인들의 참여를 유도하는 등 각 주체들이 자율성을 가지고 적극적으로 참여할 수 있도록 함
- 그 뿐 아니라 문화라는 개념을 예술에만 한정 짓지 않고 교육이나 복지, 나아가 기존의 도시 및 도시가 지니는 환경을 고려한 문화정책을 시행하여 경제활성화 및 지역활성화 등의 긍정적 효과를 가져옴



람블란스라발지구 전경

2. 바르셀로나 포블레노우 산업단지 도시재생 사례지 답사

□ 포블레노우 현황 및 개요

- 포블레노우(22구역)는 Sant Marti 내 제조업에 있어 대표적인 산업단지로 약 200ha 규모
- Sant Marti는 방직관련 공장과 산업이 발달한 몇 안되는 도시화된 지역 중 하나로, 표백관련 산업이 대량으로 이 지역으로 이전하였으며 1855년에는 57개에 불과하던 공장이 30년동안 243개로 증가하는 등 1960년대까지 방직산업이 활성화 됨
- 1960년 이후부터 1980년대 후반까지 포블레노우 지역의 1,300개 공장이 다FMS 지역으로 이전함으로써 산업단지는 노후화 및 쇠퇴하기 시작함
- 1990년대 쇠퇴한 지역은 바르셀로나 올림픽을 계기로 지역의 위치상 항구 및 공항을 연계시키는 중심지역으로 바르셀로나 시의 비즈니스 중심지의 역할을 담당하게 됨
- 이를 계기로 200ha 에 달하는 포블레노우 산업단지의 재생사업이 시작되어 기존의 산업단지를 지식기반산업을 중심으로 하는 첨단산업단지로 재탄생시키기 위한 22@Barcelona를 추진하고 있음



노후화 및 쇠퇴(1960-1980년대)

출처 : 22@바르셀로나 프로젝트 현지 홍보자료



22@Barcelona 프로젝트 재생사업 미디어 파크 조성계획

출처 : 22@바르셀로나 프로젝트 현지 홍보자료

□ 22@Barcelona 프로젝트 재생사업

○ 면적: 200ha (115개 도시 블록)

○ 주택 건설, 녹지공간 조성, 도시시설 설치, 일자리 창출, 도시인프라 구축 등 다양한 사업 추진

○ 사업추진 목표

- 22@Barcelona 프로젝트는 포블레노우 전통제조업 산업단지를 주거와 문화, 과학과 교육, 생산과 레저가 공존하고 상호 소통하는 지식집약형 첨단산업지역 조성을 목표로 함

○ 도시재생, 경제활성화, 사회통합 등 3개 분야의 세부목표

- 도시재생: 포블레노우 지역의 사회, 경제적 활성화 및 다양하면서도 균형 잡힌 도시환경을 조성을 위해 지역 내 고용 및 거주환경 향상을 위하여 도시 및 산업시설들을

지역 내 건물, 녹지공간 등과 조화를 이루도록 배치함

- 경제활성화: 포블레노우 전통제조업 산업단지를 과학적, 기술적, 문화적 기반을 갖춘 산업단지 조성
- 사회통합: 지역 내 다양한 분야의 전문가들 및 지역주민들의 상호관계를 증진시키고, 다양한 정보 기술을 이용하여 지역 내 주체들의 참여를 촉진함

□ 사업성과

- 22@Barcelona의 입주 기업: 7,329개
 - 2000년 이후에 집중적으로 유치하였으며, 연평균 545개 기업이 입주하고 있음
- 22@Barcelona에 의한 일자리 창출: 85,200명
 - 향후 15만 명 정도의 일자리 창출 예상
- 주요기업 유치를 통한 새로운 지역 이미지 창출
 - 주요 기업의 신사옥 준공으로 지역기능에 대한 이미지 창출 및 지역 명소로서의 랜드마크적 역할을 수행함으로써 새로운 명소로 부각
 - 업무 공간 및 다양한 문화공간을 제공함으로써 지역주민과의 교류 확대 및 관광객 유치

□ 시사점

- 성공적인 재생사업 추진을 위한 조직 구성
 - 포블레노우 산업단지의 경우 재생사업을 전담하여 추진할 시의회를 주도로 비즈니스, 과학, 교육 및 문화 등 각종 제도나 계획 및 전략을 수립하기 위하여 기업체와 전문가 등으로 구성된 거버넌스 구조인 시의회를 주도로 구성하여 보다 다양한 시각에서 접근하여 긍정적 효과를 가져옴
- 공공지원, 민간 주도의 재생사업 추진
 - 공공의 경우 재생사업계획 수립 및 기반시설을 확장, 개선하였으며 민간은 산업시설 및 업무시설 건축 등의 개별 건축물의 재생사업을 추진하는 방식으로 공공 지원, 민간

주도의 재생사업을 추진함으로 보다 성공적으로 사업추진

- 중점 유치산업을 집중적으로 유치함으로서 연관기업의 유치 활성화 등의 시너지 효과 창출



올림픽 빌리지내 조형물



마리나 전경



올림픽 빌리지 주변 주거지 전경

3. 프랑스 국가도시재생청 방문 및 전문가 면담(파리 1대학 조효단 지리학 박사)

○ 기관소개

- 2004년 국가도시재생프로그램에서 규정하고 있는 도시재생사업의 시행기관으로 설립
- 도시재생의 주요 추진기관으로 각 지방자치단체의 취약구역 재생사업을 추진하는 데 있어 단일창구 역할을 수행하고 있으며, 2005~2013년간 50억유로를 확보해 도시재생사업을 담당하고 있음
- <http://www.anru.fr/>



□ 일시 및 장소: 2014. 4. 10(목), ANRU(Agence national de renovation urbaine)

- 파리 1대학 조효단 박사 - ANRU(Agence national de renovation urbaine)기관 방문 및 베르시 지구 답사 동행
- 개별기관 등의 면담 및 자문 등은 협조가 어렵다 하여 대략적인 기관의 소개 및 전반적인 시행하고 있는 도시재생사업에 대한 설명으로 대체

□ ANRU(Agence national de renovation urbaine)

- ANRU는 도시재생관련 자금을 취합하는 단일기관으로 지자체와 그 외의 도시재생사업 시행기관에 재정지원을 담당하며, 중앙정부 및 관련지자체 대표들로 구성된 위원회에 의해 운영됨
 - 운영위원회: 총 36명으로 구성되어있으며, 주요 재정지원 프로젝트를 논의하고, 투자 및 국가도시재생프로그램의 주요방향성, 사업의 실행을 위한 규칙 및 협약 등을 결정함
- 재정지원 뿐만 아니라 사업에 대한 모니터링을 실시함으로써 재생사업을 종합, 총괄하는 기능을 담당함

- 특히 국가도시재생청은 도시재생사업에 있어 주민 및 인근 지역 학생들이 적극적으로 함께 참여할 수 있는 프로그램을 개발 지원하고 있는 것이 특징이라 할 수 있음



학생들의 참여로 만들어진 모델링



학생들의 모델링 작업 참여모습



ANRU 방문 및 면담 기념사진

4. 프랑스 파리 베르시 지구 도시재생사례지 답사(조효단 박사 동행)

□ 개발 배경

- 파리는 동-서간 길이가 12km에 불과한 단일권으로 북동부는 공장지역, 이민자 등이 거주하는 낙후지역이며 서부지역은 샹젤리제-라데팡스로 이어지는 고급주택가가 위치해 있음

따라서 80년대 초부터 파리는 동-서부간의 균형적 개발을 위해 도시 균형발전 전략으로 '우선(협의)재개발지구(ZAC)¹⁾ 선전을 통한 주거지 개발과 '국가적 문화시설 건설' 전략을 추진해 옴

○ Plan-Programme de l'Est de Paris

- 수도의 균형있는 발전을 위해 1983년 수립되었으며 협의 재개발지구들이 지정되면서 도시개발이 새롭게 진행됨
- 파리도시계획연구소(APUR)가 주도하여 일대 개발구역의 이전 계획들에 대한 전면 재검토를 실시하였고 이에 대한 각각의 설계대안을 꾸준히 제시하였으며, 이러한 대규모 계획들은 파리 동쪽의 상당부분을 변화시킴으로써 정체된 도시 이미지를 쇄신하였음

- 대표적인 대상지구는 베르시 협의 개발지구와 파리 리브고슈 협의 개발지구 임

□ 베르시 지구 도시재생 개요

- 위치: 파리의 20개 구 중 동남쪽 12구역으로 옛 포도주 창고, 철도, 외곽순환도로 등이 혼재된 지역이었음
- 전체면적: 51ha(41ha 공공소유)
- 주요구성요소: 베르시공원(약 700m *170m 규모), 다목적 스포츠홀, 꾸르 상태밀리옹(쇼핑상가), 아파트 단지(1489호)

1) Z.A.C는 1967년 제정된 부동산 방향법이 폐지되면서 이에 속하여 부문별 도시개발을 수행하던 도시개발 부지가 통합된 재개발 시행법으로 도시 내에 상대적으로 낮은 밀도의 건축환경을 갖는 지구를 완성하고 주거 및 다양한 도시기능들을 부분적으로 담당할 수 있는 환경된 도시구조를 착안하여 적용하는 것을 원칙으로 함

○ 개발과정

추진년도	추진내용
1974-78	공원/필지구획 계획안 발표
1983	1989년 국제 박람회 개최를 위한 계획 발표
1985	1992년 올림픽 유치를 위한 계획 발표
1987	베르시의회 개발지구 지정
	베르시공원 유협현상설계 실시
	베르시 협의 개발지구 도시개발계획도 발표
1994	베르시 공원 1단계 개장
1995	베르시 협의 개발지구 완공
1996	베르시 공원 2단계 개장
2006	국립도서관을 연결하는 인도교가 센느강에 건설



베르시지구

출처: 베르시 빌라주 홈페이지

○ 개발비용: 1억 7,500만 유로

□ 베르시 지구 도시재생 특성

- 장소의 특수성과 민감한 부분을 보존하면서도 다양한 특징을 추구하기보다는 일상적으로 자주 찾을 수 있도록 계획
- 베르시 지구가 갖는 특징적인 경관과 역사적 건물들에 대한 기억을 강조하며 공원을 제외한 대지를 새롭게 계획함
- 베르시 빌라주는 약 200미터 가량의 길을 중심으로 42개의 와인창고를 개조하여 상점을 조성하였으며 삼각형 지붕과 2층에 한 개의 창, 1층에 두 개의 문으로 이루어진 동일한 모습으로 계획됨
- 베르시공원은 14만 2천 km^2 면적의 대규모 공원으로 1995년에 개장하여 건물과 나무들을 보존하고자 와인산업이 활성화되던 시기의 도로, 철도, 창고 등이 그대로 보존되도록 설계함
 - 가장 큰 특징은 5층 높이의 프롱 드 파크 주거단지와 통합하여 설계되었으며 이로 인해 거주민들이 보다 쾌적한 경관을 느끼며 공원으로서의 접근성이 뛰어나



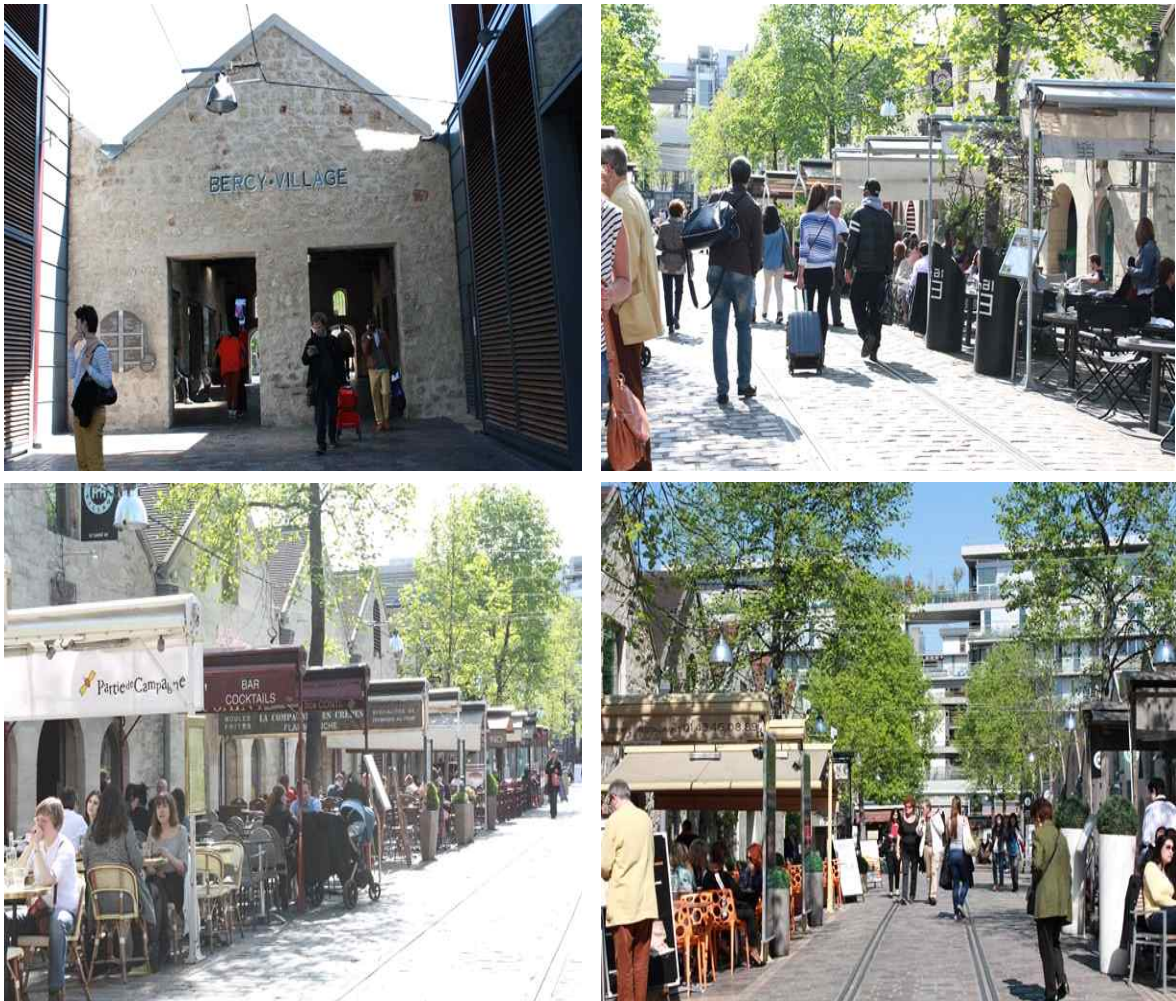
베르시 공원 전경



자연과 어우러진 프롱 드 파크 주거단지

□ 시사점

- 문화적, 경제적, 사회적으로 낙후되어 있던 지역의 기존 물리적 자산에 문화적 아이덴티티를 부여하고 도심 속 공원을 조성하는 재생사업을 통해 재조명되고 있으며 이로 인해 매년 450만 명 이상의 방문객으로 지역경제 활성화 증가
- 낙후와 공동화의 상징이던 베르시 지역이 도시공원이라는 색다른 도시경관을 조성함으로써 쾌적하고 살기 좋은 곳으로 이미지 탈바꿈함
- 기존의 지역이 가지고 있는 유산(철도 등)을 재생, 보존하여 오늘날의 가치를 부여함으로써 지역성을 유지하는 긍정적 효과를 가져옴



기존 철도의 모습을 그대로 유지한 베르시 빌리지



베르시 인근지역의 도시재생사업으로 공공기관(도서관) 건립 및 복합시설 도입

5. 리브고슈 지구 답사

□ 사업개요

- 위치: 파리도심에서 남동쪽 2km에 위치
- 면적: 200만m²(약 60만평)
- 사업기간: 1991년 ~ 2010년
- 개발주체: 파리시이며, 실질적인 계획관 착공은 파리개발공사(SEMAPA)가 담당
 - 파리개발공사: 파리 도시개발을 위해 1985년에 만들어진 민관혼합회사로서 파리 리브고슈 개발 관련 지역의 모든 법적 기술적 문제의 책임을 담당할 50여명의 각 분야의 전문가들을 포함하고 있음

□ 개발의 특징

- 철도부지를 100m, 길이 3km의 (7만 8천평) 인공지반 조성
- 철도 부지로 단절된 세느강변과 제13구역을 연결하고 지하는 철도 부지로 사용 등 입체적인 개발
- 인구유입을 위하여 파리 제7대학, 국립 동양어학원, 파리발드센도 건축학교 등 교육시설 이전
- 파리개발공사가 건축인허가 및 디자인 가이드라인을 제시 하는 등 사업을 주도하였으며 재개발 구역을 분할하여 유명 건축가들이 디자인 함
- 5개의 중심구역으로 구성하여 개발
 - 1) 프랑스 거리 - 리브고슈 개발지역의 중심을 지나는 거리로서 센강에 이르는 모든 13구의 길들과 만나게 되며, 매우 넓은 보행자 중심도로로 양 끝의 전용차선으로 버스들이 다니게 계획됨
 - 2) 퐁비악 지구 - 퐁비악 지구는 국립 도서관 주변 지역으로 주변에 주거 및 공공시설이 조성되어 있음
 - 3) 오스테를리츠 지구 - 리브고슈와 파리 중심지를 연결하는 지구로서, 개발 이전에 이미 많은 주거지역이 형성되어 있었으나, 쇠퇴로 인해 재보수 등의 주거

지 재생이 이루어짐

- 4) 쉬발르헤 거리-리브고슈 개발구역을 파리 남쪽 지역과 잇는 거리로서, 13구의 역사적인 옛 건물들이 들어서 있어 특별한 개발 연구가 실시되고 있으며 이 지역은 지역의 유산인 옛 건축물을 그대로 보존하면서 새로운 개발 지역을 조화롭게 연결하는 역할을 함
- 5) 마세나 지구-리브고슈 개발구역의 동쪽에 위치하여 산업 건축물들(공장, 아뜰리에 등)은 그대로 보존하며, 파리7대학과 동양어문학 국립연구소 등의 연구 중심 단지로 조성

□ 시사점

- 도시개발 측면에서 리브고슈 지역은 다양한 문화 시설 및 연구 대학단지 조성으로인해 투자가 함께 이루어지는 등의 시너지 효과는 물론 국제적인 경제와 문화의 중심지로 변모하는 긍정적 효과 가져옴
- 뿐만 아니라 교통 및 새로운 도로의 신설로 외곽 지역을 비롯한 여러 지역과의 접근성이 용이해 짐
- 기존 소규모 영세주민들을 위한 공영 주택의 건설로 인해 극심한 서민주택난의 해소는 물론 교육 시설과 상업, 문화, 여가 등의 기능을 갖춘 시설의 도입으로 주거환경 개선과 함께 지역 활성화 창출



리브고슈 개발 모형



리브고슈 개발 구역내 국립도서관 전경

IV. 부록

□ 프랑스 도시재생사업 사례 소개(4. 10(목), 국가도시재생청에서 취득)



Coût des travaux

248,8 millions d'euros (M€) dont 65,2 M€ financés par l'Anru, 113,9 M€ par l'OPH et MMH, 42,4 M€ par le Grand Nancy.

Programme

1120 logements démolis, 3500 réhabilités; 2500 logements neufs; 100 000 m² d'activités; 150 ha d'espaces publics créés.



UN JARDIN DE 25 HECTARES

La rénovation du quartier du Plateau s'appuie sur la création d'un espace vert de 25 ha. Son aménagement a nécessité de déplacer une maison d'arrêt et de relier les barres du Haut-du-Lièvre à la trame forestière.

Pilote d'opération: communauté urbaine du Grand Nancy. **Aménageur délégué (ZAC Solvay):** Solorem. **Maîtrise d'œuvre:** Bureau et Atelier Alexandre Chemetoff. **Contact:** communauté urbaine du Grand Nancy, Nelly Mongeois, tél: 03 83 91 83 91.

NANCY

QUALITÉ ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET URBANISTIQUE

S'APPUYER SUR LES QUALITÉS DU SITE ET DE SA FORÊT

Réprésentant un territoire de 440 ha à cheval sur les communes de Nancy, Laxou et Maxéville, le plateau de Haye comprend trois quartiers (Champ-le-Bœuf, Les Aulnes, Le Haut-du-Lièvre) et abrite en ses bords les deux barres emblématiques de logements du Cèdre bleu et du Tilleul argenté, longues de 400 et 300 m.

Depuis la signature de la convention Anru, en 2007, le plateau s'est enrichi de 150 ha d'espaces publics, 700 logements aidés construits et 3 500 réhabilités. Un jardin botanique forestier de 17 ha a été créé, intégrant dans sa partie sud une esplanade des sports. Une trame de rues et d'avenues accueille les nouveaux îlots de logements de la ZAC Solvay, aux typologies variées (lire l'encadré). Des jardins en forme de bosquets ont remplacé les parkings au pied des barres et tours. Le tout avec des prestations simples : enrobé, dalles et stabilisé.

Cette transformation radicale et rapide (Prix de l'aménagement urbain 2012 organisé par le Groupe Moniteur) illustre la méthode d'Alexandre Chemetoff, architecte, urbaniste et paysagiste, chargé du schéma directeur d'ensemble. « Il fallait que les transformations aient un effet de masse suffisant, en un temps restreint, pour que chacun puisse en prendre la mesure », explique l'architecte. Le contexte a porté cette stratégie, avec l'acquisition de 80 ha sur les anciennes carrières Solvay, et l'accord, rapidement conclu, sur la

clé de répartition des logements sociaux dans l'agglomération. Fidèle à une observation attentive du terrain, ce « constructeur de situations » cherche aussi à révéler les qualités du site. L'une d'elles : la trame forestière (25 ha), issue du pré-verdissement réalisé à la fermeture des carrières Solvay, mais coupée du grand ensemble par un merlon de 17 m de hauteur qui le protégeait des tirs. « Nous sommes sur un plateau à la lisière de la forêt de Haye, et c'est à partir de là que nous dessinons l'avenir de cette partie de la ville », ajoute l'architecte. Après la déconstruction sélective du merlon, qui a permis de désenclaver le Haut-du-Lièvre, des travaux de terrassement colossaux ont élargi le site, donnant naissance au parc botanique forestier sur lequel convergent les vues, extensions (balcons, loggias) et cours arborées de chaque nouvel îlot de logements.

Respect du patrimoine

Alexandre Chemetoff a souhaité assumer l'héritage du patrimoine moderne des deux barres du Cèdre bleu et Tilleul argenté, réalisées par l'architecte Bernard Zehrfuss (1911-1996). Elles sont en effet remarquables par la qualité de leur construction (béton dense et excellents ferrallages), le confort d'usage des logements, sans compter leur vue exceptionnelle. Les 1 261 logements ont fait l'objet d'une réhabilitation quasi patrimoniale. L'OPH de Nancy a investi 13 000 euros par appartement, « un coût très supérieur aux fonds propres investis dans le neuf », souligne Martial Delavis, directeur patrimonial. La barre du Cèdre bleu a fait l'objet d'une démolition partielle, sur neuf travées, qui ménage une ouverture sur la ville-centre en contrebas, établissant « une correspondance entre deux parties de ville que tout sépare », note l'architecte. L'espace libéré, dédié au jardinage et à la production agricole, crée un nouveau cœur de quartier pour le Haut-du-Lièvre. Une extrémité de la barre évolue en une tour des énergies. Équipée de capteurs solaires en façade, elle doit accueillir un ranch-école, la maison des jardiniers et même un mur d'escalade.

Cyrille Véran

Des variations typologiques pour le confort des usagers

L'éventail des solutions typologiques dans les îlots de logements aidés partage un même objectif : mettre l'accent sur le confort de l'usager plutôt que sur les effets de façade, dans de petites unités n'excédant pas R + 6. « Les architectes n'ont pas eu vraiment de cahier des charges, la philosophie de l'Opac étant avant tout de différencier les formes, les typologies, l'agencement, l'écriture. Bref, de reproduire la diversité de la ville ordinaire », précise Martial Delavis, directeur patrimonial. Les 13 îlots implantés dans le nouveau quartier - la ZAC Solvay - déclinent habitat individuel groupé, logements intermédiaires et collectifs. Soit 700 logements au total, réalisés ou livrés pour les derniers à l'été 2011. Des programmes de logements privés ont également été lancés.



Sur les hauteurs de Nancy, la rénovation urbaine du plateau de Haye et de ses deux emblématiques barres du Cèdre bleu et du Tilleul argenté compose avec les qualités du site, dans la trame forestière préexistante.





La nouvelle attractivité du centre-ville de Fort-de-France a été rendue possible par la requalification des espaces publics.

En haut à gauche: place de l'Enregistrement (ville basse).

En haut à droite: Terres Sainville, dans le parc culturel Aimé Césaire (allée des tamariniers).

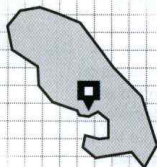
En bas: dans la ville basse, le mail de la Liberté, qui conduit à la baie, longe la Savane. Les allées ont été réaménagées avec la création de kiosques pour la restauration.



Programme

3 conventions Anru, 2300 résidentialisations et 500 constructions neuves dans la ville basse.

Budget 254,5 millions d'euros, dont 179 M€ pour le projet initial de rénovation urbaine, 35,6 M€ pour la copropriété Bon Air, et 39,9 M€ pour le projet inscrit dans le PNRQAD.



CRÉER DE LA MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE

Les réhabilitations et constructions de la ville basse de Fort-de-France ont pour ambition d'attirer 2000 nouveaux habitants en provenance de ces zones urbaines sensibles et des quartiers d'habitat populaire.

Direction de projet: GIP-GPV de Fort-de-France. **Aménageurs:** Société immobilière de la Martinique (Simar); la Société martiniquaise d'HLM; Ozanam; la Sem d'aménagement de Fort-de-France. **Contact:** GIP-GPV de Fort-de-France; Bruno Carrer: bruno.carrer@fdf2020.com.

FORT-DE-FRANCE

QUARTIERS ANCIENS

UN PROJET MENÉ À L'ÉCHELLE DE LA VILLE

Confronté au dépeuplement et à la dévitalisation de la ville basse, le maire de Fort-de-France et son équipe ont cherché à répondre aux défis de la détresse sociale, de l'exclusion et de l'errance. Un programme de réconciliation entre les différents quartiers de la ville a donc été imaginé, afin de redonner de l'attractivité à la ville, centre vital mais essoufflé de la Martinique, passé sous le seuil des 100 000 habitants. Pour cela, l'accent a été mis sur la lutte contre l'habitat insalubre, en s'inspirant du travail effectué par l'urbaniste et ancien maire foyalais, Serge Létchimy, dans les quartiers Texaco, Volga Plage et Trénelles. Dans le prolongement du grand projet de ville (GPV) signé en 2001, le programme de rénovation urbaine (PRU) réussit alors à créer une dynamique en concentrant les outils d'intervention.

Pour catalyser les énergies locales, la coordination des opérations est confiée dès 2002 à un groupement d'intérêt public (GIP-GPV de Fort-de-France). La restauration de l'attractivité de la ville passe par des politiques publiques de relance et de diversification des logements. « Les interventions se concentrent sur le cœur de ville, sans pour autant exclure les autres quartiers populaires », explique Bruno Carrer, directeur du GIP-GPV : la ville basse (Centre-ville, Terres-Sainville, les quartiers voisins Ermitage, Rive Droite et Morne Abelard) où l'indivision et la dégradation du parc immobilier nécessitaient de « faire dans la dentelle », et les quartiers périphériques d'habitat social ancien de Dillon et de Floréal, réhabilités et résidentialisés. Peu de démolitions sont programmées, à l'exception des 80 logements collectifs des Orchidées à Floréal et 320 logements de la copropriété Bon Air. Le projet de ville privilégie la rénovation des quartiers anciens et la réhabilitation de l'habitat social dégradé. Une opération programmée d'amélioration de l'habitat (Opah) est menée par la Sem de la ville (Semaff), les bailleurs sociaux (Simar, SMHLM, Ozanam) et Foncière Logement.

L'ambition de ce programme est claire : le retour de 2000 habitants dans la ville basse par la requalification des espaces publics, la modernisation des équipements et l'aide à la rénovation pour les propriétaires. Pour Nancy Chenu, chargée de mission outre-mer à l'Anru, ce projet a apporté une vraie rupture dans les pratiques de l'Anru, qui est plus habituée aux interventions dans les grands ensembles en périphérie des villes qu'à réhabiliter de l'habitat ancien dégradé.

Une copropriété menacée par les risques naturels

À la signature d'une première convention de rénovation urbaine en 2005 s'ajoutent une autre convention pour la rénovation de la cité Bon Air (2010), afin de maîtriser une copropriété dégradée soumise à de lourds risques sismiques, ainsi que la convention Porte Caraïbe, signée en 2011.

Cette dernière s'inscrit dans le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) et représente la seule convention de ce type en outre-mer. En dehors du cadre de l'Anru, un projet de transport collectif en site propre a été créé, apportant une véritable ligne de vie et de désenclavement des différents périmètres d'intervention. Et l'application, en 2013, de la loi Letchimy de 2011 sur l'habitat informel et la lutte contre l'habitat indigne en outre-mer devrait offrir de nouvelles perspectives à ces quartiers de Fort-de-France.

Jean Tilloy

Une seule structure réunissant tous les acteurs publics du projet

La ville de Fort-de-France et l'État ont créé un second groupement d'intérêt public (GIP II) Fort-de-France 2020 en septembre 2012, rejoints par la région, le département et la communauté de communes du centre de la Martinique. Dans le prolongement d'un premier GIP-GPV arrivé à échéance, ce GIP II prévoit la programmation et le pilotage de la rénovation urbaine, de la cohésion sociale, des politiques d'habitat et de patrimoine, ainsi que le plan communal de lutte contre l'habitat insalubre et indigne.

Site 4 quartiers, 12 000 habitants concernés.

Coût des travaux

88 millions d'euros (M€) HT dont 24,2 M€ apportés par l'Anru, 35,9 M€ par les deux bailleurs, 23,6 M€ par les collectivités, 3,2 M€ par l'Europe et 1,1 M€ par divers financeurs.



90 % DE SATISFAITS

Sur un total de 421 familles, 319 ont été relogées dont 154 dans des programmes neufs ou récents. 105 familles n'ont pas été relogées suite à des décès, déménagements, etc. Le taux de satisfaction des familles relogées est de 90 %.

Maîtres d'ouvrage: SA d'HLM Habitat 2036 (devenue Scalis) et OPHAC de l'Indre, ville de Châteauroux, agglomération.

Contact: communauté d'agglomération castelroussine, Delphine Picaud, chef de projet du PRU, tél.: 02 54 08 71 29.

CHÂTEAUROUX

CONCERTATION-DIALOGUE

DES HABITANTS ACTEURS DU PROGRAMME ET DU SUCCÈS

Avec ses 46 000 habitants, Châteauroux (Indre) était une des plus petites villes engagées dans un projet de rénovation urbaine (PRU). Mais c'était aussi la seconde à avoir signé la convention Anru dès 2004, et la première à avoir intégralement achevé son programme en 2009. « Châteauroux était un exemple de ville moyenne avec une concentration importante de logements sociaux et un taux de vacance anormal », explique Didier Gosset, chargé de mission territoriale Centre à l'Anru. « La ville a donc servi de modèle pour d'autres collectivités ». L'exemple a notamment porté sur la concertation et le dialogue avec les habitants. « Rien n'était formalisé », avance Delphine Picaud, chef de projet PRU à la communauté d'agglomération castelroussine (CAC) qui coordonnait le projet, « il a fallu avancer pas à pas et construire des solutions adaptées à chaque situation ». Avec plus de 600 démolitions, ce sont près de 2 000 personnes qui ont été concernées avec un important programme de relogement et une priorité: « le volet humain et social » appuyé par de l'information. Ce dialogue s'est constitué autour de plusieurs cercles allant de la simple information jusqu'à la « coproduction » de projets en passant par les réunions en salle ou sur le terrain. « Il y avait un petit groupe d'habitants mobilisés depuis un programme DSQ (développement

social des quartiers) mais aussi des habitués du centre social ou des jeunes du quartier, détaille Gilles Coatrieux, directeur du développement solidaire de la CAC. Nous sommes allés à leur rencontre pour les mobiliser ou leur présenter des projets ». L'équipe de pilotage a aussi créé des ateliers de travail urbain afin de coproduire des projets. « Un jour, se rappelle Delphine Picaud, nous y sommes allés présenter le projet de réaménagement d'un square: les habitants ont déconstruit entièrement le projet puis l'ont reconstruit pour qu'il corresponde véritablement à leurs attentes. Plusieurs années après, il est toujours en état ».

Baisse sensible des incivilités depuis la fin du PRU

Pourtant ce volet « dialogue » est loin d'être idyllique: « il est difficile de mobiliser les habitants, insiste Luc Della Valle, vice-président de la CAC en charge de la politique de la ville, mais les résultats sont malgré tout positifs ». D'autres outils ont été déployés pour intégrer les locataires comme l'insertion avec 8 % des heures consacrées à l'intégration des habitants sur les chantiers. L'évaluation réalisée en 2009 avance d'ailleurs des résultats encourageants: le taux de satisfaction important des locataires, l'image du quartier, la qualité des nouveaux logements. « Tout ce qui était prévu a été réalisé et dans les délais affichés: c'est important pour la crédibilité d'un projet », se félicite Didier Gosset. Le résultat le plus spectaculaire est aussi une baisse sensible des incivilités depuis la fin du projet de rénovation urbaine.

Pourtant, depuis la fin du chantier en 2009, la situation s'est dégradée car l'agglomération a perdu 4 000 emplois. Les quartiers réhabilités ont vu partir les populations les plus aisées pour concentrer les plus pauvres avec un taux de vacance remonté au niveau d'avant le PRU. C'est pourquoi Châteauroux travaille sur l'après PRU: la ville est d'ailleurs un des dix sites expérimentaux des PSL (programmes stratégiques locaux) pour préparer « le PNRU 2 ».

Jean-Jacques Talpin



Situé à proximité du centre-ville, le quartier Saint-Jean a concentré la majorité des interventions sur le bâti et les équipements avec la création notamment d'un mail.



En haut: une aire de jeux du quartier Saint-Jean, un exemple d'espace public créé en concertation avec les habitants. Il s'agissait de reconverter une zone de stationnement en espace de vie au pied de l'immeuble.
En bas: logements collectifs dans le quartier Saint-Jean.





En haut : le pôle commercial de la Gauthière à Clermont-Ferrand se situe le long d'un nouveau mall piétonnier en front de rue.

En bas : le futur pôle commercial des Vergnes se situera face à la future station terminus du tramway. Les travaux seront terminés en 2013.



Programme 34 500 habitants concernés, 6 opérations à finalité économique et commerciale dont 5 situées en zone urbaine sensible.

Montant de l'opération 259 millions d'euros TTC d'investissements au total sur les 6 quartiers Anru de Clermont-Ferrand, 92 % des 217 opérations conventionnées ont été finalisées.



UNE NOUVELLE RUE COMMERCANTE

Pour l'architecte John Lampros, le centre commercial de la Gauthière avait d'abord pour objectif de constituer une nouvelle rue commerçante, qui désenclave visuellement cet îlot d'immeubles.

Opération: pôle commercial de la Gauthière. **Maître d'ouvrage:** Epareca. **Maître d'œuvre:** John Lampros. **Montant:** 5,9 M€ HT. **Financeurs:** Anru (29 %), ville (27 %), région (24 %), Epareca (20 %). **Contact:** Clermont-Communauté, tél.: 04 73 98 34 00.

CLERMONT-FERRAND

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

UNE VILLE OXYGÉNÉE PAR LES NOUVEAUX COMMERCES

« **F**inancièrement, il s'agit du plus gros chantier de l'agglomération. Il n'y a pas d'équivalent à cette échelle. L'impact économique est considérable pour le secteur du bâtiment et des travaux publics. » Laurent Bresson, directeur départemental adjoint de la direction départementale des territoires (DDT) du Puy-de-Dôme, voit dans la rénovation urbaine un formidable levier de développement économique. Et pour cause: la convention signée en 2006 entre les différents partenaires a permis d'injecter 259 millions d'euros dans les quartiers de Clermont-Ferrand et Gerzat, dont 60 millions d'euros en provenance de l'Anru. Un vrai appel d'air en termes d'emplois, d'autant plus que 5 % des heures travaillées ont été effectuées par des Clermontois en insertion, soit plus de 210 000 heures en six ans, selon Clermont-Communauté.

Autre point positif pour le développement économique: sur les six quartiers concernés, tous possèdent une réalisation à finalité artisanale ou commerciale, amplifiant de fait les effets attractifs de la zone franche urbaine pour attirer des entreprises. Parmi ces opérations, citons la création de locaux d'activités par Clermont-Communauté dans le futur éco-quartier de Champratel et d'un hôtel d'entreprises de l'Office public de l'habitat et du logement social (Ophis) en rez-de-chaussée d'un immeuble collectif à Croix-de-Neyrat.

L'impact d'un centre commercial

Le renforcement du commerce de proximité, indispensable au renouvellement des quartiers, passe quant à lui par la restructuration ou la construction de centres commerciaux, que gère ici l'Établissement public national d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux (Epareca) en tant que maître d'ouvrage sur deux projets. La plus importante opération (5,9 millions d'euros HT), située à la Gauthière, comprend une moyenne surface de 700 m² et cinq boutiques de 1 035 m² au total, avec des abords totalement revalorisés. Conçu par



EMMANUEL THÉRON

l'architecte John Lampros, cet établissement inauguré en 2011 insufflé une nouvelle dynamique à ce secteur clermontois réputé difficile. « C'est un projet assez classique de nos interventions, car il maintient une offre commerciale de proximité complète là où elle était défaillante. Il participe à la diversité d'un quartier résidentiel, en lui ajoutant de la mixité fonctionnelle », précise Mohamed Touchi, directeur des programmes de l'Epareca. L'autre centre commercial, imaginé par le cabinet d'architectes ADquat pour un budget de 2,8 millions d'euros, se situe sur le futur terminus de la ligne de tramway, actuellement en prolongement. Une opération assez lourde, qui accompagne de manière déterminante cette rénovation urbaine.

Dominique Adenot, vice-président de Clermont-Communauté en charge du développement économique et adjoint à l'urbanisme de Clermont-Ferrand, estime que cette « dynamique » globale de rénovation urbaine entraîne dans son sillage le secteur privé. « Cette requalification du domaine public constitue une rampe de lancement pour voir éclore de nouveaux projets: par exemple, au cœur des quartiers Nord, l'hypermarché Auchan a étendu sa galerie marchande de 3 600 m². Une de ses filiales a racheté un ancien site industriel de six hectares pour y créer un vaste pôle commercial qui verra le jour dans moins de deux ans. »

Emmanuel Théron

L'extension de la ligne de tram sur 1,7 km depuis la station de Champratel en direction du quartier des Vergnes, permettra de désenclaver ce quartier.

Coût des travaux

628 millions d'euros (M€) dont 227 M€ apportés par l'Anru, 234 M€ par les bailleurs sociaux, 41 M€ par la région et 27 M€ par les deux collectivités.

Calendrier

2004: signature de la convention Anru; fin des travaux prévue pour 2017.



39 % DE COPROPRIÉTÉS

Sur les 4 000 logements du programme de rénovation urbaine de Clichy-Montfermeil, 1573 étaient en copropriété. Ils se répartissent entre les résidences de la Forestière à Clichy-sous-Bois et celle des Bosquets à Montfermeil.

Direction de projet: Partenaires Développement, SETEC Organisation et AFTRP, AMO de la communauté d'agglomération. **Maîtrise d'œuvre:** atelier Bécard et Palay, atelier Villes et Paysages, ateliers Lion. **Contact:** Elisabeth Gavrilovic, chef de projet du PRU, tél.: 01.41.70.35.20.

Clichy-sous-Bois/Montfermeil

Copropriétés dégradées

LE QUARTIER RÉNOVÉ ATTEND D'ÊTRE DÉSENCLAVÉ

Le projet de rénovation urbaine (PRU) du quartier du Plateau, situé à cheval sur les communes de Clichy-sous-Bois et Montfermeil, est emblématique des problèmes de dégradation qui guettent, partout en France, les copropriétés. Construit à la fin des années 1960 afin d'offrir des logements en première accession, ce grand ensemble devait être desservi par une autoroute (A87)... qui n'est jamais arrivée. « Les problèmes sont apparus assez vite, dès les années 1970, souligne Jean-Philippe Pichevin, directeur du PRU à l'Agence foncière et technique de la région parisienne (AFTRP). La commercialisation des logements a été difficile et ce projet de qualité a été réorienté en cédant les fonciers libres pour faire du logement social ». Une « spirale infernale » qu'évoque Olivier Klein, maire de Clichy-sous-Bois, s'est alors mise en marche : « les promoteurs n'ont pas payé les charges, suivis des propriétaires dont les plus solvables ont déménagé, l'état des bâtiments s'est dégradé et le quartier enclavé s'est lentement paupérisé ».

Dès les années 1980, les élus ont tiré la sonnette d'alarme et des opérations de réhabilitation ont été lancées, mais ce n'est qu'avec l'arrivée de l'Anru que le phénomène a été enravé. « Refaites-moi une ville », lance alors Jean-Louis Borloo, ministre de la Ville, aux maires des

deux communes venus présentés un projet jugé « trop petit bras ». Les élus ne se sont pas prier et un plan ambitieux est validé : il passe par des démolitions massives et le recours à un aménageur solide (l'AFTRP) et à un bailleur social (le groupe 3F). L'AFTRP procède à l'acquisition des copropriétés et du foncier, joue le rôle de bailleur transitoire, organise le relogement, procède au remembrement foncier avant une revente aux bailleurs sociaux et, enfin, à la démolition des tours et barres. De nombreux équipements sont construits et la ville se redessine avec un vocabulaire plus traditionnel : adressage sur rue, différenciation des espaces public et privé, création d'axes fédérateurs et de centres de quartiers, diversification de l'habitat...

L'opposition des élus riverains

Aujourd'hui, aux yeux des acteurs comme à ceux des habitants, l'image urbaine du quartier a radicalement changé, mais sa composition sociale n'a pas évolué et les enjeux économiques et sociaux perdurent. Mais surtout, le quartier est resté enclavé. Tous les espoirs résident dans l'arrivée du tramway T4, prévue pour 2017, qui est retardée du fait de l'opposition d'élus de communes riveraines. Une autre solution se dessine, avec le métro automatique du Grand Paris express, mais seulement à l'horizon 2020-2023. Pourtant, le transport est bien la clé de la réussite de ce projet, car comme le souligne Xavier Lemoine, « l'enclavement est l'obstacle majeur de la mixité sociale ». De son côté, Jean-Philippe Pichevin n'hésite pas à dire que « si l'un de ces deux transports n'arrivait pas, tous ces investissements auraient été réalisés pour rien ». Reste aussi à régler l'épineux problème de deux autres copropriétés dégradées riveraines, le Chêne Pointu et l'Étoile du Chêne Point (6 000 habitants, 1 500 logements), situées dans le Bas-Clichy et qui n'ont pas pu être intégrées dans le PRU. En septembre dernier, l'État a signé un protocole d'accord partenarial qui devrait nécessiter 60 millions d'euros. Un geste important mais qui nécessitera de longues années avant de porter ses fruits.

Arnald Garrigues

Xavier Lemoine, maire de Montfermeil

« Nous n'avons pas le contrôle sur les politiques de peuplement »

« Nous avons fait le pari de reconstruire plus de logements que nous en avons démolis, afin d'attribuer une part des logements reconstruits (à hauteur de 50 % à Montfermeil et 40 % à Clichy-sous-Bois, NDLR) à des personnes extérieures au quartier, et de favoriser ainsi une mixité socio-culturelle. Au départ, nous avions la main sur les attributions des logements et nous avons réussi à faire des politiques de peuplement qui donnent entièrement satisfaction. Mais lorsque les réservataires ont repris leur droit d'attribution, cela n'a plus fonctionné en raison d'une gestion aléatoire, loin du terrain et donc manquant de discernement. Malheureusement, les élus ne disposent pas d'outils juridiques pour réguler les politiques de peuplement ».



AVANT APRES



En haut : démolition du B1 rue Utrillo à Montfermeil. L'immeuble neuf au premier plan est la résidence des Trois Chênes.

En bas à gauche : Montfermeil (avant) : le bâtiment des instituteurs situé à l'angle de l'avenue de Clichy et de la rue Berthe-Morisot, avant sa démolition.

En bas à droite : à la place de l'ancien bâtiment des instituteurs, se dresse la résidence du Temps des Cerises.



Le projet de rénovation urbaine de la cité Wagner a renvoyé le stationnement des voitures vers un parking silo et a développé une mobilité douce à l'intérieur du quartier.

