



FICHE D'EXPERIENCE

La place des habitants dans le renouvellement urbain QUARTIER DU CARRE DE LA VIEILLE VILLE DE DUNKERQUE (59)

Période

1^{ère} phase : 1990 - 2004

Etat d'avancement

Le projet de renouvellement urbain est achevé pour ce qui concerne la première phase amorcée en 1990. La poursuite des opérations est envisagée dans le cadre d'un nouveau dossier présenté à l'A.N.R.U.

LE PROJET DE RENOUVELLEMENT DU CARRE DE LA VIEILLE

Le Carré de la Vieille en 2004

Le Carré de la Vieille est un quartier situé dans la première périphérie du centre ville de Dunkerque. Ce quartier agréable, vert, à bord de canaux a fait l'objet d'un travail important de transformation urbaine, environnementale et sociale engagé depuis les années 90.

Plusieurs indicateurs témoignent des résultats positifs de cette transformation :

- un taux d'activité des chefs de familles passant de 38% à 62% (données Insee 1999 - 2001),
- une diminution de 6 points des bénéficiaires du RMI (14% contre 20%),
- un taux de familles nombreuses en diminution,
- un taux de bénéficiaires APL en diminution (de 52% à 29%)
- une image et une réputation requalifiée du quartier.

Pourtant dans les années 1990, le quartier présentait une toute autre image.

Le Carré de la Vieille dans les années 1990

Ce quartier a abrité, après la seconde guerre mondiale, des baraquements d'urgence (chalets américains UK 100) avant d'accueillir en 1967, **153 logements sociaux** de l'O.P.A.C du Nord de type **PSR** (Plan Social de Reconstruction) et en 1971, **52 logements du Cottage Social de type PRI** (Périmètre de Restauration Immobilière). Au recensement de 1990, 863 personnes habitaient le quartier.

Constitué d'**une proportion importante de logements de grande dimension** (T5 et T6) aux loyers très faibles, ce quartier était prédisposé à l'accueil des familles nombreuses à faibles revenus pour lesquelles il n'était pas prévu de parcours résidentiel à long terme.

Elles ont donc eu tendance à s'installer durablement au Carré de la Vieille.

Malgré diverses réhabilitations (de type PALULOS) en 1985 et 1991 et un bon niveau d'équipement, le quartier est resté très marqué par **un isolement physique** (canaux, voie rapide) **mais aussi social**. Vivant en vase clos, le quartier n'accueillait plus que des populations en situation délicate tant au plan familial que professionnel : 47% de chômeurs et 70% de non diplômés. Les immeubles étaient fortement dégradés, en raison de leur conception (proportion importante de grands logements) et d'un entretien défaillant.

De nombreuses actions ont été entreprises par l'équipe D.S.U depuis sa mise en place en 1989 à la fois sur le désenclavement du quartier (création de voiries), la rénovation de l'environnement (espaces verts, mobilier urbain), la réhabilitation des espaces publics (Maison de Quartier, salle des sports)...

L'échec des mesures mises en œuvre sur ce quartier a conduit à opter pour une rénovation en profondeur des immeubles dans le cadre d'une approche globale des problèmes identifiés sur le quartier. C'est dans ce contexte que la Ville de Dunkerque charge l'atelier de Roland Castro en 1994 d'établir un projet audacieux de restructuration et de réhabilitation du quartier.

Une longue histoire de la Politique de la Ville sur Dunkerque

Dès 1969, Dunkerque devient la première Communauté Urbaine volontaire de France. En 1970, une opération « Habitat et Vie Sociale » était mise en œuvre (transformée en opération D.S.Q).

En 1989, la Ville a défini avec ses principaux partenaires un projet de Développement Social des Quartiers sur les secteurs de Dunkerque (Centre Sud, Basse Ville, Jeu de Mail, Carré de la Vieille et Banc Vert).

Dès 1991, le dunkerquois innove dans l'intégration de la politique de contractualisation de la Politique de la Ville au sein du premier « contrat d'agglomération ». Une équipe de projet contrat d'agglomération unique était mise en place au sein de l'Agence d'Urbanisme, coordonnant l'ensemble des actions et des programmes en partenariat avec l'équipe D.S.Q.

La mise en place d'un service « Développement Social Urbain/ Démocratie Locale » à la mairie est effective en 1995. L'équipe était mandatée plus particulièrement pour bâtir un projet de renouvellement urbain pour le Carré de la Vieille en parallèle des actions conduites sur les autres quartiers.

A l'échelle de l'agglomération dunkerquoise, la réhabilitation du Carré de la Vieille est la première opération de renouvellement urbain et social engagée.

Inscrit dans le Contrat de Ville d'Agglomération du XIIème Plan (2000-2006), le Carré de la Vieille est également repris dans le cadre du Grand Projet de Ville de Dunkerque.

Trois enjeux liés au renouvellement urbain du Carré de la Vieille

Trois enjeux ont constitué le fil conducteur des interventions engagées sur le quartier :

- les **enjeux liés au bâti** portaient sur la qualité et la durabilité des réhabilitations, la construction de nouveaux logements afin d'offrir une diversité et une mixité de l'habitat, le développement des équipements existants, la résidentialisation des logements...
- les **enjeux urbains** concernaient la réintégration du quartier dans l'ensemble du tissu urbain : favoriser les échanges avec les autres quartiers, améliorer le fonctionnement interne du quartier, améliorer le parc urbain, créer des espaces de convivialité...
- enfin, les **enjeux sociaux** avaient pour ambition d'impliquer les habitants, de favoriser l'arrivée de nouvelles populations, d'améliorer la gestion de proximité, de développer la citoyenneté...

Cette stratégie a structuré les actions suivantes :

Dans le domaine de l'habitat :

- la démolition de 18 logements collectifs
- la restructuration de logements (T5 et T6)
- la construction de 45 logements sous forme de plots et de 5 maisons individuelles
- la résidentialisation (hiérarchisation des espaces)

Dans le domaine des équipements :

- le transfert des bureaux de Parténord au sein du quartier
- la construction de 15 garages

En matière d'aménagement :

- la création d'une nouvelle voie de désenclavement au Sud Ouest et au Nord
- l'instauration de liaisons piétonnières et cyclables
- la création d'une vraie place centrale Est/Ouest, prolongée par un mail urbain vers le canal, après la démolition de 18 logements.
- l'aménagement d'un vaste terrain au sud, en plaine de loisirs et en parc urbain

Les trois grandes étapes du projet

Phase de conception : 1990 à 1998

- 1991 Amorce du travail partenarial avec les associations de locataires, le bailleur, le PACT
- 1995-1996 Etude de définition, sous maîtrise d'ouvrage Ville, du programme de restructuration urbaine du quartier confiée à l'Agence Castro-Denissof
- 1995 Démarrage de l'Atelier Populaire d'Urbanisme
- 1997 Contractualisation de la charte de la réhabilitation qui détermine les modalités de réalisation du projet

1^{ère} tranche opérationnelle : 1998-2002

- 1998 démarrage des premières réhabilitations et des travaux sur le parc urbain
 - 1998 transformation de l'A.P.U en A.T.U
 - 1999 étude sociologique de la population (PACT)
 - 1999 signature de la charte de la restructuration urbaine qui organise le dispositif de conduite du projet.
 - Fin 1999 – début 2000 Lancement de l'atelier permanent sécurité.
 - 1999-2000 remodelage de 5 bâtiments, livraison des nouveaux logements
 - 2001 Contractualisation de la charte Qualité de Vie, de l'environnement et des services
 - 2001 Engagement des démolitions, poursuite des réhabilitations
 - 2001-2002 Poursuite des travaux d'aménagement
 - 2002 Livraison de nouvelles constructions
- #### 2^{ème} tranche opérationnelle : 2004-2008
- Etude sur le bâtiment VNF
 - Création d'un béguinage et d'un immeuble en accession à la propriété.
 - Rénovation de la maison des associations

Le dispositif de conduite du projet

La conduite du projet est assurée dans le cadre de deux instances principales de pilotage :

- **un comité de pilotage technique** animé par Mr Loorius (élu) qui se réunit mensuellement : collectivités publiques, concepteurs (architectes, urbanistes), bailleurs, DDE, Agence d'urbanisme, concessionnaires...
- **un comité de pilotage social** (la conférence communale spécifique), également animé par Mr Loorius : la ville, la CUD, le Conseil Général, la CAF, la DDE, le PACT, le CCAS, tous les travailleurs sociaux, les associations d'habitants, le bailleur, les représentants de la sous-préfecture...le DSU assurant le compte-rendu du travail de cette instance

LA VOLONTE DE LA VILLE DE FAIRE PARTICIPER LES HABITANTS A LA TRANSFORMATION DE LEUR QUARTIER

La volonté de profiter des retombées de la transformation urbaine du quartier pour mettre en œuvre un véritable projet de développement social du quartier s'est très tôt traduite par la mise en place d'un certain nombre de démarches qui ont permis de garantir l'adéquation du projet avec les besoins et attentes des habitants.

La réalisation d'un état des lieux et d'une évaluation sociale du quartier

Dès 1999, **une mission globale d'accompagnement social est confiée au P.A.C.T- ARIM.**

L'objectif global de cette mission est de permettre aux habitants du quartier d'être de véritables acteurs dans le processus de réhabilitation engagé.

Une étude sociale très fine est alors menée par le PACT auprès de l'ensemble des familles du quartier. Plusieurs objectifs étaient poursuivis :

- connaître chaque famille (typologie, nombre d'enfants, situation professionnelle, ressources...),
- mettre en valeur les modes de vies et les problématiques à l'échelle du logement, de l'immeuble et du quartier,
- connaître les réseaux sociaux (entraide, inter-connaissances, délinquance...),
- élaborer un projet de parcours résidentiel pour chaque famille concernée par les restructurations, la démolition ou souhaitant quitter le quartier.

Cette étude, réalisée à partir d'une rencontre avec chaque famille, montrait que le quartier accueillait surtout des habitants économiquement et culturellement défavorisés.

Les résultats de cette enquête ont permis d'établir et de mettre en application une règle commune concernant la nouvelle politique de peuplement du quartier selon plusieurs objectifs:

- permettre à des familles en début de parcours résidentiel d'accéder à un logement dans le parc H.L.M
- favoriser l'arrivée de familles dont un au moins des membres est au moins actuellement en situation d'activité professionnelle
- favoriser l'arrivée de petites typologies de familles (personnes seules, couples seuls ou avec 1 ou 2 enfants)
- privilégier une relative sous-occupation des logements
- créer des grands logements en maisons individuelles.

Cette phase de connaissance préalable des populations résidentes a été **pilotée par la Ville** et a rendu possible la formalisation des objectifs en matière de peuplement et de mixité sociale. Cette démarche a été également **fortement mobilisatrice** et a permis de **structurer les relations aux professionnels sociaux** dans le cadre du dispositif de conduite de projet notamment au sein de la Conférence Communale spécifique.

Le positionnement de la Maison de quartier : un socle de la démocratie de proximité.

Tout au long du projet de transformation urbaine, la Maison de Quartier a joué un rôle central, comme **acteur relais entre les Institutions et les habitants**.

L'année 1994 est d'abord marquée par le passage de Centre Social en Maison de Quartier, gérée par l'ADUGES (Association Dunkerquoise de Gestion des Equipements Sociaux). Cette transformation s'est accompagnée d'une redéfinition de la mission de cet équipement de proximité dans l'objectif de passer d'une position d'offre de services de loisirs à une position d'acteur pour le développement d'une citoyenneté active. Trois objectifs étaient affichés sur le Carré de la Vieille :

- assurer une mission d'éducation populaire,
- organiser le développement social local,
- permettre la démocratie de proximité.

L'articulation du projet de Maison de Quartier défini pour la période 2001-2004 avec les enjeux de renouvellement urbain du quartier est forte. Les objectifs généraux transversaux communs à l'ensemble des secteurs d'activités ont été définis au regard de leur pertinence et leur sens dans un contexte de réhabilitation et de valorisation de l'image du quartier :

- développer les liens de solidarité, l'inter-connaissance entre habitants et l'ouverture sur la ville
- travailler sur la mémoire, celle des habitants (collective ou individuelle) ou celle des professionnels
- favoriser l'appropriation de l'espace public suite aux transformations urbaines
- développer et adapter le service public.

Ces objectifs sont notamment poursuivis au sein de plusieurs commissions (animation, cadre de vie...) qui font le lien entre l'expression des habitants et les dispositifs plus institutionnels de conduite du projet.

La commission « Environnement et Cadre de vie » a pour objectif de sensibiliser les habitants au maintien de la qualité architecturale du quartier. Cette commission est animée par le Directeur de la Maison de quartier avec le soutien de l'ingénieur du quartier. Les informations et remarques de la commission sont ensuite communiquées aux commissions du Conseil Communal et au comité de pilotage de la charte qualité. Cette commission réunit une fois par mois en moyenne 12 habitants relais. Certaines propositions d'aménagement ont été financées dans le cadre du FTU.

Le Conseil de Maison, au sein de la Maison de quartier, est également un lieu de débats et d'échanges sur les projets du quartier. Il réunit un collège de 23 habitants, un collège de trois élus et de 14 techniciens.

La maison de quartier anime également, en partenariat avec la Ville, un Atelier Permanent de Sécurité. (voir supra)

Plusieurs réalisations significatives témoignent du rôle joué par la Maison de Quartier dont le « Carré de vie », un ouvrage photographique réalisé dans le cadre d'un travail sur la mémoire

Le nouveau projet 2004-2008 de la Maison de Quartier confirme l'ancrage du projet d'animation de cet équipement dans le projet de développement global du quartier en réaffirmant notamment la poursuite du travail sur la mémoire et l'accueil des nouveaux arrivants pour favoriser la mixité sociale.

**L'implication des habitants :
de l'Atelier Populaire d'Urbanisme 1995-1998)
à l'Atelier de Travail Urbain**

Dès février 1995, **des rencontres bi-mensuelles réunissant les habitants, les associations de quartiers, la maison de quartier, le DSU et un certain nombre d'intervenants professionnels** sont organisées en vue de la production d'un dossier remis aux décideurs et aux bailleurs lors de la présentation en juin 2005 par la Ville de l'avant-projet de restructuration proposé par Roland Castro. Ce document synthétise les difficultés rencontrées par les habitants en terme de logement et d'espaces publics.

Cette initiative amorce **un travail d'apprentissage** (sensibilisation, formation...) des habitants à la connaissance des enjeux d'un projet urbain. Des visites sur différents sites pilotes sont effectuées : la Maison de Quartier (ADUGES) assure alors la maîtrise d'ouvrage de ces ateliers en lien avec la Maison de Quartier. Cet atelier est le cadre de plusieurs actions : l'action « quartier propre », l'opération « Jardinières de rue », les « Petits déjeuners d'expression », les visites de Lorient, Alma-Gare, Grande-Synthe, Haubourdin, Echirolles...

Ces A.P.U sont transformés en A.T.U en 1998 (entrée en phase opérationnelle du projet)

L'A.T.U devient le lieu d'information permanent sur le projet. Il a pour objectif d'accompagner les habitants dans le processus de transformation du Carré de la Vieille. Animé par un technicien de l'AGUR, au sein de la Maison de Quartier dans un premier temps puis, dans un local mis à disposition par le Cottage, l'A.T.U poursuit plusieurs objectifs :

- gérer et répondre aux questions des habitants du Carré de la Vieille concernant les réhabilitations
- mettre en place des outils de communication nécessaire à la bonne compréhension du projet
- permettre la meilleure circulation de l'information entre l'ensemble des acteurs de la réhabilitation.

Les orientations proposées dans le cadre de l'A.T.U sont présentées aux membres de la coordination technique mensuelle.

Ces ateliers de travail ont permis :

- de réaliser une maquette du quartier
- des rencontres avec les élus et les techniciens concernés par les différents projets
- d'établir des propositions sur l'aménagement et fonctionnement du parc urbain
- de proposer de nouvelles dénominations pour les résidences et les nouvelles voies
- d'aménager des jardins potagers (avec l'aide de l'Association des Jardins Familiaux)
- de réaliser des plantations aux pieds des immeubles
- de participer aux décorations pour Noël
- de participer à un travail sur la mémoire du quartier
- de réaliser des expositions permanentes.

Les missions de l'A.T.U sont aujourd'hui assumées par la Maison de Quartier.

La place des habitants et de leurs représentants dans le dispositif de conduite du projet

Les habitants ou leurs représentants (par le biais de la Maison de Quartier) ont une place reconnue dans le dispositif de conduite du projet. Le dispositif de conduite du projet est formalisé dans un double cadre contractuel :

Une charte de réhabilitation

Co-signée par l'Etat, la Région, la Communauté Urbaine, la Ville, la CDC, l'OPAC du Nord, et le Cottage Social, la charte définit en 1999 les conditions de la conduite de l'opération de renouvellement urbain. Elle entérine la mise en place de plusieurs structures de pilotage et de concertation que sont la Conférence Spécifique, la Coordination Technique et trois groupes de travail sur l'insertion sociale et professionnelle des habitants.

La Conférence Communale Spécifique :

Sous le pilotage de Henri Loorius, Adjoint au Logement, elle regroupe la Ville de Dunkerque (le DSU, la Mairie de quartier, la direction du développement), les bailleurs sociaux (Partenord et le Cottage), la Maison de Quartier, la C.A.F, la Communauté Urbaine de Dunkerque, la DDE, le CCAS. Elle est chargée de coordonner les actions à mener sur le quartier en terme de suivi social, d'insertion, de peuplement... Cette instance est également informée de toutes les actions menées sur le quartier via la mairie et la maison de quartier.

Cette commission qui se réunit chaque mois, examine, au cas par cas, la situation de chaque famille et recherche la solution logement la mieux adaptée.

La Coordination Technique

Ce groupe de travail se réunit chaque mois et traite de toutes les questions techniques à résoudre pour la mise en œuvre concrète des opérations de réhabilitation, de construction, de réalisation de voirie, réseaux...

Ce groupe se réunit aujourd'hui une fois tous les 6 mois.

Trois groupes de travail sur l'insertion sociale et professionnelle des habitants du Carré de la Vieille ont également été mis en place avec le but de réintroduire une fraction importante de la population de ce quartier dans un parcours d'insertion et d'intégration sociale. Ces groupes de travail portent sur :

- les parcours d'insertion
- la relation aux entreprises
- le développement des services de proximité.

La Charte Qualité de Vie, de l'environnement et des Services

Ce document contractuel est un outil de gestion urbaine de proximité qui a pour ambition de permettre la pérennisation des investissements consentis par les partenaires sur le quartier au travers d'un travail de remontées d'information d'habitants et de techniciens. La charte instaure une démarche consistant à réunir tous les prestataires de services (entretien, maintenance, sécurité...) afin de gérer la qualité de leurs activités de manière plus efficace et cohérente.

Co-signée par l'Etat, la Ville de Dunkerque, la C.U.D, les deux bailleurs, l'Association Syndicale des Habitants du Carré de la Vieille pour la durée du XIIème Plan, elle est animée dans le cadre d'un comité de Pilotage institutionnel (annuel) et un comité technique plus opérationnel (trois par an) : les habitants y sont représentés dans les deux instances.

L'Atelier Citoyenneté-Sécurité : l'engagement d'un travail sur la réassurance des habitants

Fin d'année 1999, au moment où le projet entre en phase opérationnelle, une démarche, accompagnée par le C.S.T.B, de mise en place d'Atelier Permanent Sécurité est initiée dans le cadre du Contrat Local Sécurité par la Communauté Urbaine sur trois communes : St Pol, Grande-Synthe et Dunkerque.

Dirigé et co-animé par le Directeur de la Maison de quartier et la Directrice de la Mairie de quartier de Dunkerque Sud, cet atelier réunit un certain nombre de professionnels de la ville, des bailleurs, des services publics et des structures d'animation du quartier. Le travail de cet atelier se structure en deux temps :

- **un temps de préparation et de réalisation de l'enquête de terrain.**
Les professionnels mobilisés dans le cadre de l'atelier conduisent d'avril à juin 2000 une recherche-action consistant en la réalisation d'entretiens individuels dans l'objectif de comprendre les espoirs et inquiétudes des habitants dans un contexte de mutations profondes du quartier. L'échantillon, constitué de 23 personnes, retient trois catégories d'habitants : les partants, les restants, les arrivants. Des entretiens complémentaires sont conduits par le CSTB auprès de certains professionnels (AGUR, PACT...).
- **Un temps d'analyse et d'identification des enjeux de réassurance**
Le temps collectif d'analyse a d'abord permis de montrer en quoi le projet urbain ne bousculait pas que les repères des habitants mais également les pratiques des professionnels ce qui n'a pas été sans créer de tension entre la mobilisation des nouveaux (mobilisés autour du projet urbain) et l'usure ou les doutes des anciens. L'enjeu **d'assurer le lien entre les pratiques professionnelles d'avant la transformation du quartier et les nouvelles pratiques** est apparu comme un passage de mémoire obligé.

Du point de vue des habitants, **trois enjeux** ont été identifiés à côté du rôle majeur que doit continuer à jouer la Maison de Quartier.

- **l'enjeu de sociabilité** qui passe par un travail sur la mémoire (pour pérenniser les sociabilités antérieures) et un travail de construction des nouvelles sociabilités (pour permettre l'inscription positive des nouveaux dans le quartier).
- **L'enjeu de re-préciser les usages des espaces de proximité** (ceux qui ont été transformés ou nouvellement créés) et de lever les craintes et inquiétudes liées aux nouvelles pratiques induites.
- **L'enjeu de répondre à la demande sociale d'actions collectives** face à une offre institutionnelle essentiellement individuelle.

Références documentaires :

Carré de la Vieille : restructuration et réhabilitation du quartier - Rapport d'étape : état initial - Etat 2002, AGUR

Carré de Vie : recueil photographique du Carré de la Vieille et de ses habitants, Ville de Dunkerque, 4^{ème} trimestre 2003