

LES CAHIERS
DES CONFÉRENCES
DES ACTEURS
DE LA RÉNOVATION
URBAINE

VAL-DE-REUIL



Ville rêvée,
ville habitée

IFMO
Institut de formation
de la maîtrise d'ouvrage
de la ville

Écoles de la
rénovation urbaine
et de la gestion
des quartiers



Ville rêvée

Ville habitée

le cas de Val-de-Reuil

Plusieurs fois par an, le temps d'une journée, les Ecoles de la Rénovation Urbaine et de la Gestion des Quartiers invitent des maîtres d'ouvrage, des maîtres d'œuvre et des experts qui viennent raconter l'histoire et la construction d'un projet emblématique et échanger sur leurs choix.

→ LE 17 MAI 2011, LES ECOLES ONT RÉUNI AUTOUR DU CAS DE VAL-DE-REUIL : MARC-ANTOINE JAMET, MAIRE DE VAL-DE-REUIL, VICE-PRÉSIDENT DU CONSEIL RÉGIONAL DE HAUTE-NORMANDIE ; FABRICE BARBE, DIRECTEUR GÉNÉRAL DES SERVICES DE VAL-DE-REUIL ; MICHEL MICHEAU, URBANISTE, DIRECTEUR DU MASTER URBANISME DE SCIENCES PO PARIS ; ALAIN SALLEZ, ÉCONOMISTE, PROFESSEUR À L'ESSEC ET AUX ECOLES DE LA RÉNOVATION URBAINE ET DE LA GESTION DES QUARTIERS ; PHILIPPE VIGNAUD, ARCHITECTE URBANISTE ; JEAN-JACQUES ORY, ARCHITECTE ; GÉRARD THURNAUER, ARCHITECTE URBANISTE, CONCEPTEUR DE LA VILLE.

LA JOURNÉE ÉTAIT ANIMÉE PAR CHANTAL TALLAND, ANTHROPOLOGUE URBAINE, DIRECTRICE DES ECOLES DE LA RÉNOVATION URBAINE ET DE LA GESTION DES QUARTIERS, ET JEAN WERLEN, URBARCHITECTE.

Edito

Pour cette cinquième conférence des acteurs de la rénovation urbaine, nous avons accueilli les acteurs qui ont construit le Germe de ville – le cœur urbain de Val-de-Reuil – et ceux qui le rénovent aujourd'hui.

Au Val-de-Reuil, les acteurs du projet préfèrent au terme de rénovation urbaine celui de renouvellement, moins brutal et plus représentatif du travail qui a lieu sur un projet de ville inachevée. Car si, ici, l'enjeu est de trouver « du commun urbain » – un nom, une histoire –, ce commun urbain ne peut être assimilé à celui de la banalité... Tant dans l'esprit de ceux qui ont créé cette ville nouvelle que pour ceux qui ont en charge de la renouveler, Val-de-Reuil est, et reste un territoire d'exception.

Ainsi, de la ville « nouvelle » à la ville renouvelée, l'ambiance urbaine du lieu n'a rien perdu de sa densité. L'enjeu est bien de pouvoir conserver ce qui fait de ce lieu un lieu singulier, exceptionnel tout en lui attribuant les qualités urbaines qui, en lui faisant défaut, ont engendré les dysfonctionnements actuels.

Ici, plus qu'ailleurs donc, le renouvellement urbain est surdéterminé par la singularité de ce territoire. Aussi rien d'étonnant à ce que la conviction, l'enthousiasme et l'utopie caractéristiques de l'équipe d'origine se retrouvent aujourd'hui chez ceux qui ont en charge de renouveler le territoire.

Cette conférence fut – même si là n'était pas le propos – une leçon pour tous, une leçon d'humilité, d'enthousiasme, de modernité... Éléments indispensables quand il s'agit de faire de la ville ou de la transformer.

Merci à tous les intervenants pour la richesse de leurs propos et des échanges. Bonne lecture.

Chantal Talland

Directrice des Ecoles de la Rénovation Urbaine et de la Gestion des Quartiers



La rénovation urbaine **pour un « germe de ville »**

→ Il était une fois l'une des neuf villes nouvelles du fameux Plan Delouvrier. Pour la dessiner, on fait appel aux meilleurs : urbanistes, architectes, économistes, sociologues... Ils se décident à construire un « Germe de ville »... Mais les chocs pétroliers, la chute de la démographie, des voisins jaloux ruinent les beaux espoirs de cette utopie qui a tout pour elle. Pendant 20 ans, Val-de-Reuil décline. L'Etat l'abandonne. Les réserves foncières sont menacées de mitage pavillonnaire. Le bâti bon marché se dégrade. L'endettement incurable conduit à la mise sous tutelle... En 2000 arrive un maire qui croit en l'avenir de la ville. Val-de-Reuil se lance tambours battants dans une opération de rénovation urbaine de la dernière chance. Il était une fois un germe de ville qui rêvait de devenir banal...



▲ Brocante autour de la fontaine des Droits de l'Homme

Val-de-Reuil en quelques chiffres

A mi-chemin entre Paris et la mer par l'autoroute A13, l'hôtel de ville de Val-de-Reuil se trouve à 108 km de Notre-Dame, à 28 km de la mairie de Rouen et 9 km de celle de Louviers.

Population (Insee 2008) : 13 933.

Superficie : 25,6 km². L'opération originelle s'étendait sur 4 000 hectares (40 km²).

Logement : 4 396 logements, Insee 2007 ; 4 867 selon la commune en 2011.

Revenus : 36 % des foyers fiscaux imposables en 2008 (55 % dans le département de l'Eure)
Revenu net moyen déclaré par foyer : 14 771 € (25 511 € dans l'Eure). En 2000, Val-de-Reuil était l'une des 10 communes de plus de 10 000 habitants les plus pauvres de France, assure le maire.

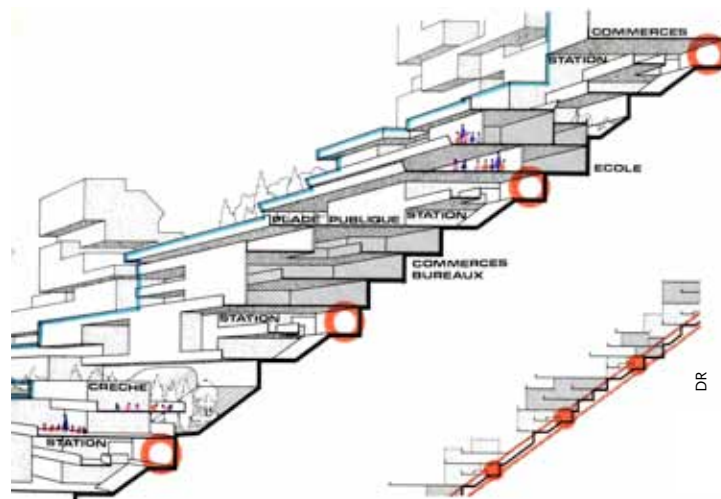
Emploi : 9 000 emplois sur le territoire, ce qui correspond à peu près à la population dite active (en situation de travailler). Taux de chômage (Insee fin 2007) : 21,5 % (11 % dans l'Eure).



Du Plan gaullois au Germe de ville

Dans l'esprit des planificateurs du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la région de Paris (Sdaup) lancé en 1965, Val-de-Reuil devait à la fois décongestionner l'agglomération rouennaise et accueillir des activités venues de la région parisienne. Sur plus de 4 000 ha, elle compterait 140 000 habitants en 2000 et connaîtrait le plein emploi...

À l'époque, l'Etat voit grand et entend s'en donner les moyens... intellectuels. Pour concevoir la « néo polis » normande, il réunit une équipe pluridisciplinaire. Aux côtés de Jean-Paul Lacaze, l'urbaniste aux commandes, on retrouve notamment Alain Sallez, économiste, et les architectes de l'atelier de Montrouge (voir encadré).



▲ Le concept du Germe de ville - Vue en coupe de la falaise
(Mission Basse-Seine, avril 1968)

L'atelier de Montrouge

Jean Renaudie [1925-1981], Pierre Riboulet [1928-2003], Gérard Thurnauer [né en 1926] et Jean-Louis Vêret [né en 1927], quatre architectes formés aux Beaux-arts de Paris, fondent l'Atelier de Montrouge (ATM) en 1958. Influencé par les projets de maturité de Le Corbusier, proche des préoccupations des architectes du Team X, l'ATM réalise des bâtiments dits « brutalistes », pour leur dépouillement et la simplicité des effets plastiques. Il engage une réflexion sur la ville, sur le logement évolutif, sur les équipements ou encore sur la préfabrication... L'atelier est dissous en 1978. Les projets et réalisations exécutés pendant la période d'activité de l'ATM ont le statut d'œuvre collective, quel qu'ait été le responsable principal désigné à l'époque.

Source : <http://archiwebture.citechaillot.fr>

À lire : Catherine Blain, *L'Atelier de Montrouge, la modernité à l'œuvre (1958-1981)*, éd. Actes Sud - Cité de l'architecture et du patrimoine, 2008.

La phalange utopico-technocratique s'était donnée une mission simple : « changer la ville pour changer la vie »... « On phosphorait beaucoup », se souvient aujourd'hui encore Gérard Thurnauer, de l'atelier de Montrouge. En trois séminaires dans le cadre idyllique du moulin d'Andé, assure la légende, cette réflexion collective accouche d'un concept qui, sur le papier, n'a pas pris une ride : le Germe de ville. Porté par le vent de révolte qui souffle de Washington à Prague, le Germe de ville revendique la rupture. Rupture avec la logique planificatrice, qui exige de « construire au présent pour un avenir qui n'existe pas ». Rupture avec l'urbanisme des grands ensembles, en vogue à l'époque. Rupture avec le tout-automobile... A la rigidité d'une administration centralisatrice, l'équipe du Vaudreuil répond par le modulable (appartements à cloisons mobiles) ; l'évolutif (le plan hippodaméen des voiries laisse une grande liberté sur la destination des blocs) ; le perméable : la nature environnante pénètre dans la ville ; l'inachevé.

De la double peine à la double chance

Évoquant les projets en cours à Val-de-Reuil, certains parlent volontiers de « double chance ». En fait, celle-ci intervient en 2001, avec l'arrivée d'un maire à l'énergie communicative, et une manne de 100 millions d'euros (ORU + ANRU) pour conduire le projet de renouvellement urbain. Mais avant cette double chance, Val-de-Reuil avait connu la « double peine ». La première : la conjoncture nationale et internationale (choc pétrolier, ralentissement des flux migratoires vers la région parisienne...) qui transforme l'ambition originelle en démesure. La deuxième : sous l'effet de cette crise, le bras de fer permanent entre partisans et adversaires du projet de ville nouvelle tourne à l'avantage des seconds.

Résultat : faute de moyens, la qualité de construction n'est pas toujours à la hauteur des partis-pris des concepteurs ; les emplois attendus ne sont pas au rendez-vous ; l'entretien d'équipements surdimensionnés ruine la collectivité... En 1985, l'Etat décide que la ville nouvelle est terminée. Le Vaudreuil, devenu entre-temps Val-de-Reuil, entre dans le droit commun et le Germe de ville commence sérieusement à se flétrir. La population plafonne autour de 13 000 habitants.

Selon ses propres termes, Marc-Antoine Jamet prend en 2001 les rênes d'une « ville niée ». Pourtant, il y croit. Comme d'autres avant lui, il est séduit par le site et surtout par le patrimoine exceptionnel que représente ce Germe de ville. Convaincu de son fort potentiel, il pousse les feux pour tirer le meilleur parti des 25 millions d'euros de l'opération de rénovation urbaine décrochés en 2000. En 2005, Val-de-Reuil est l'une des première à solliciter l'ANRU. Déconstruction, construction de nouveaux logements et équipements publics, remise à neuf de la dalle, requalification de voiries... L'ex-ville nouvelle se redessine en ville moyenne en jouant la carte de la rénovation urbaine.

Val-de-Reuil, repères chronologiques

Val-de-Reuil, ville nouvelle

Juin 1972 : création de l'Établissement public d'aménagement du Vaudreuil (EPV).

Décembre 1972 : création de « l'ensemble urbain du Vaudreuil ». Le Vaudreuil est la seule des neuf villes nouvelles à adopter ce statut d'ensemble urbain.

1981 : l'ensemble urbain devient commune

1984 : la commune prend le nom de Val-de-Reuil.

1985 : la dissolution de l'EPV marque la fin de l'Opération d'intérêt national et l'entrée de la commune dans le droit commun. Val-de-Reuil n'est plus une ville nouvelle...

Val-de-Reuil se renouvelle

2001-2003 : Opération de renouvellement urbain réalisée à 100 %. Enveloppe : 25 millions d'euros.

Juin 2005 : Val-de-Reuil signe la convention avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine. Enveloppe : 88 millions d'euros.



L'ORU est arrivée...

« Il y a trois boutons dans cette ville : on, off et oru. On, on n'arrivait pas à le faire marcher. Off, il l'était. Oru est arrivé... »* Marc-Antoine Jamet, maire au sens de la formule éprouvée, résume ainsi le redémarrage qu'a connu sa ville depuis 2000. Grâce à l'Opération de renouvellement urbain (ORU). Aujourd'hui, le projet ANRU a pris le relais de l'ORU. Val-de-Reuil a été l'une des premières communes de France à conventionner en 2005.

* Intervention de Marc-Antoine Jamet lors des journées d'échanges de l'ANRU en 2008, visible sur le site internet de la ville (www.valdereuil.fr).

Pour quels enjeux ?

Pour Marc-Antoine Jamet, le projet ANRU représente « une chance résidentielle, urbanistique, environnementale et esthétique ».

Résidentielle :

- > Passer de plus de 90 % de logements sociaux à 60 %
- > Maîtriser la densité entre le centre et sa périphérie, où l'étalement pavillonnaire menace

Urbanistique :

- > Qualifier les espaces selon leur fonction (hiérarchiser)
- > Préparer la venue du commerce
- > Préciser le bouclage de la circulation

Environnementale :

- > Créer des espaces verts qui traversent le Germe
- > Réaffirmer le choix originel de laisser la voiture « aux portes » de l'espace habité
- > Soigner la circulation propre aux piétons

Esthétique :

- > Ouvrir des percées qui font entrer le grand paysage dans la ville
- > Choisir les matériaux pour la rénovation des espaces publics (notamment des rues piétonnes de la dalle)
- > Imposer une « ligne ville » (charte de couleurs)

Le Programme de renouvellement urbain en chiffres

- > 113 M€ (25 M€ pour l'ORU, 2000-2003, et 88 M€ pour l'ANRU, 2005-2011)
- > 91 opérations initialement prévues regroupées en 82 opérations

Bilan établi en 2010

Habitat

- > 217 démolitions
- > 101 constructions de logements neufs
- > 2 035 réhabilitations de logements (2 149 avec l'ORU) sur les 4 867 que compte la ville

Développement durable

- > 1 167 logements dotés de l'eau chaude sanitaire solaire
- > 1 418 logements dotés d'un mode de chauffage évolutif
- > 439 arbres plantés depuis 2001
 - > 30 % d'économie sur la facture d'éclairage public grâce à l'installation de candélabres de nouvelle génération

Des conséquences hors périmètre

- > 1 124 logements réhabilités hors périmètre ANRU
- > 580 logements neufs construits, dont certains en accession privée
- > 1 000 logements en projet

Au total, plus de 60 % des logements de la ville ont été réhabilités.

Volet social

- > 20 personnes (13 équivalents temps plein) ont été embauchées sur des chantiers du PRU.

Volet financier (selon revue de projet de mai 2010)

- > 89 % des crédits engagés
- > 100 % des crédits concernant la réhabilitation et la résidentialisation ont été consommés

La dalle piétonne comme périmètre de rénovation

Le périmètre du PRU, constitué du Germe de ville et de ses abords (quartier central), repose sur une dalle piétonne de 4,8 ha. Quatre rues piétonnes structurent cette dalle : les rues Grande et du Pas-des-Heures (E/O), les rues Septentrion et Traversière (N/S). La rue Grande accueille services publics et commerces. La rue du Pas-des-Heures, que bordent des immeubles collectifs dégradés, semble l'ombre portée de la rue Grande.

Au sud du Germe passe la route des Falaises, longue et large comme les Champs-Élysées. Cette

importante voie de transit entre Louviers, l'AI3, la gare de Val-de-Reuil et la base de loisirs, coupait la ville sans la voir...

« La rue Grande doit fonctionner en interaction avec la route des Falaises. Le Germe de ville - et sa particularité de centre-ville sur dalle - est quasi imperceptible depuis la route des Falaises. L'objectif principal est de mettre en lien ces deux voies (au sol et sur dalle)... » Le PRU crée trois places. « Trois agrafes urbaines qui atténuent la coupure que provoque la route des Falaises entre le Germe de ville et les quartiers sud. »

Source : Convention Anru.



- Bâti existant
- Bâti projeté
- Dalle "publique"
- Dalle "privatisée"
- Stationnement
- Accès dalle (rampes-passerelles)

▲ La restructuration du territoire



Lieu d'expression

Ville rêvée,
ville habitée

Morceaux
choisis du
débat

▲ Le jardin de l'Agrafe, dessiné par Gilles Genest

→ **LES UTOPISTES NE SONT PAS MORTS.** CE JOUR-LÀ, ILS AFFICHENT MÊME UNE ÉNERGIE QUI FAIT S'ENFLAMMER LES LANGUES ET DONNE ENVIE D'ALLER VOIR AU PLUS VITE À QUOI RESSEMBLE CE GERME DE VILLE QU'ILS CULTIVENT AVEC PASSION.

ILS RACONTENT LE VAL-DE-REUIL COMME LE SYMBOLE D'UNE AVENTURE, D'UNE ÉPOQUE, DE LA CONSTRUCTION D'UNE VILLE «MANIFESTE», QUI, INACHEVÉE, EN PLEIN CŒUR DE LA TOURMENTE ET DES EFFETS DE LA CRISE ÉCONOMIQUE, DEVRA ÊTRE RÉPARÉE, RENOUVELÉE, POUR SE RÉCONCILIER AVEC CETTE «MODERNITÉ» QUI FONDE L'IDENTITÉ DE CE QUARTIER, ET DE LA VILLE TOUT ENTIÈRE.



Marc-Antoine Jamet
Maire de Val-de-Reuil,
vice-président du Conseil
régional de Haute-Normandie



Fabrice Barbe
Directeur général des services
de Val-de-Reuil



Michel Micheau
Urbaniste, directeur du master
Urbanisme de Sciences po Paris



Alain Sallez
Économiste, professeur à l'Essec
et aux Ecoles de la Rénovation
Urbaine et de la Gestion des
Quartiers



Philippe Vignaud
Architecte urbaniste



Jean-Jacques Dry
Architecte



Gérard Thurnauer
Architecte urbaniste,
concepteur de la ville



Construire une ville : **entre urbanité et humanité**

Marc-Antoine Jamet ▶ Val-de-Reuil est la fille de Paul Delouvrier et de mai 68, c'est-à-dire du dirigisme étatique et d'il est interdit d'interdire. Une filiation complexe et un côté expérimental très intéressant.

C'est une ville miraculée. La pauvreté ne l'a pas épargnée. Mais elle a, contrairement à une réputation erronée qui lui colle encore à la peau, échappé à bien des secousses qui auraient pu la chahuter : violences urbaines, oppositions communautaires, exacerbation religieuse... Ce scénario-catastrophe n'est pas le nôtre. Parce que Gérard Thurnauer et l'Atelier de Montrouge avaient raison. Même, ils ont eu raison avant les autres, trente ans plus tôt. La ville est aujourd'hui paisible et elle va son chemin.

Alain Salles ▶ Imaginez une équipe de jeunes intellos convaincus qu'ils vont faire beaucoup mieux que les autres, être expérimental sur tous les plans. Nous phosphorons et, en trois séminaires, nous mettons au point les idées directrices de cette ville nouvelle.

Une ville dense, qui rassemblera les fonctions, marquant une rupture brutale avec la nature ; un habitat adaptable ; et surtout le rejet de l'idée de plan directeur.

Dans les autres villes nouvelles, au nom d'un futur que l'on ne maîtrise pas, on construit dans un espace extrêmement vaste des parties de ville qui auront un sens quand tout sera terminé. C'est jouer avec le temps des gens. Et cela ne nous semble pas très démocratique d'imposer une forme de ville aux futurs élus. On se dit : si l'on ne peut pas faire une grande ville, faisons un Germe de ville. Comme un enfant : vivable à toutes les étapes de sa vie.



La Route de Louviers

“Plus la métamorphose d'un lieu est brutale et plus il est important d'élaborer un discours sur l'histoire, sur la dimension du temps, la culture de ce lieu.”

▶ Gérard Thurnauer

Gérard Thurnauer ▶ Le programme initial du Germe de ville : 10 000 habitants, soit 4 000 logements installés entre les villages du Vaudreuil et de Léry. Le développement était possible en remontant sur les coteaux et vers l'Eure et la base de loisirs, qui devait être une composante capitale du complexe urbain (aujourd'hui, la ville tourne le dos à l'Eure). Les habitants devaient disposer des équipements nécessaires au sein d'un urbanisme de densité moyenne, comportant de l'habitat collectif et de l'habitat intermédiaire et des programmes tertiaires. Nous étions pionniers sur l'immeuble villa, qui va devenir un modèle fondamental du 21^{ème} siècle. Un habitat individuel à grande densité.

Notre plan : D'abord, la possibilité de développer le réseau de circulation. Maillage d'espaces verts important, mais sans parc à l'intérieur du Germe, sinon une coulée N/S, car on dispose d'espaces de promenades et de loisirs considérables aux portes de la ville. Et démarrage des implantations industrielles et des programmes tertiaires. Et puis, il y avait la question fondamentale de la place la voiture dans la ville avec des garanties de sécurité pour la circulation des piétons.

Nous avons recherché comment combiner les réseaux piétons et espaces verts et comment mettre les voitures en dessous pour éviter la marée automobile aux pieds des immeubles.



La zone Mairie

Enfin, comment remédier à l'urbanisme pavillonnaire, dévoreur d'espace et créateur d'un mode d'habiter anti-urbain, qui balaie l'idée de la ville fédératrice d'énergies, de contacts, de populations.

Nous voulions que le Germe comporte des espaces non construits, des réserves foncières, qui préserveraient l'évolution ultérieure du tissu urbain. À la logique des grandes barres des «bétonneux», nous voulions opposer un mode de construction mécano, plus souple, qui permette une volumétrie variée et laisse plus de liberté. Avec des ingénieurs, nous avons imaginé des appartements que l'occupant pourrait configurer. Des habitations transformables en bureaux et réciproquement. Souplesse interne, souplesse du plan... Le mode de construire était cohérent avec la pensée sur le développement urbain.

Philippe Vignaud ▶ À Val-de-Reuil, l'équipe de l'établissement public a mené une recherche d'humanité et d'urbanité. Une recherche de ville à l'échelle humaine. Dans

ces années-là (68) apparaît l'individualisme, «la conspiration des ego». L'affirmation que nous ne sommes pas une masse uniforme de travailleurs qui va habiter des grands ensembles, mais des individualités.

Marc-Antoine Jamet ▶ Nous devons préparer le passage de relais entre puissance publique et corps intermédiaires. Si la ville doit atteindre 25 000 habitants, c'est aussi pour que s'installe une moyenne bourgeoisie, qui créera des parents d'élèves, des dirigeants de clubs sportifs, des bénévoles d'associations théâtrales... et une opposition. On a besoin d'une bourgeoisie rolivaloise pour que tout ne parte plus de la mairie.

Michel Micheau ▶ Le cycle Urbanisme de Sciences Po a rendu une analyse très convergente avec le travail de Philippe Vignaud. Ce qui nous a frappé, c'est que les idées de départ de l'atelier de Montrouge n'ont pas été appliquées jusqu'au bout. Le rapport au paysage a été nié. Le projet était beaucoup plus étendu. Il allait jusqu'à la gare et passait

l'Eure. La diversité de l'habitat a laissé place à une prédominance du logement social, du fait du montage économique. Les idées généreuses de l'atelier de Montrouge n'ont pas trouvé leur totale expression.

En regardant les dysfonctionnements mais aussi toute la valeur potentielle contenue dans les idées initiales et ce qu'il en reste, il nous a semblé qu'il fallait mettre l'accent sur:

- > la question du paysage: la valorisation paysagère est sous-exploitée; l'accès à la base de loisirs est à revoir; les démolitions opérées ont montré que le grand paysage est la richesse de Val-de-Reuil;
- > la question de l'agglomération (c'est-à-dire la question de la route des Falaises) en réaffirmant le poids, l'originalité et la dynamique de Val-de-Reuil au sein de l'agglomération;
- > la réinsertion de la dalle dans la dynamique globale, la rendre visible et créer une densité urbaine entre la rue Grande et la route des Falaises.

▼ *La dalle, espace de rencontres*





La rénovation urbaine pour relancer la germination ?

Philippe Vignaud ► Je pense que nous pourrions adopter une philosophie républicaine: l'urbain doit être capable d'accueillir les différences pour arriver, comme le dit Edgar Morin, à une civilisation en métamorphoses, faite de tissage et de métissage d'identités, et de discussion entre ces identités. Val-de-Reuil sera exactement ça. Val-de-Reuil a la chance et la malchance de connaître le sort des grandes métropoles: un centre extrêmement petit et une complexité thématique autour. Ici le *zoning* existe de manière assez forte, c'est ce qui était voulu à l'époque. Aujourd'hui, le projet politique, c'est de reconstituer de la ville, de l'urbain, de redonner de la rue pour créer «de l'ensemble», d'accueillir les différences. C'est la recherche de cette cohésion qui mène l'action publique.

Marc-Antoine Jamet ► Le Plan de rénovation urbaine a plusieurs objectifs pour gommer les handicaps de la ville.

Le premier: rénover le bâti, l'ambiance urbaine, le décor... On a commencé par le logement (3 500 logements touchés sur les 5 000 que compte la ville).

Deuxième enjeu: redonner aux équipements publics démesurés une modernité, une conformité, une adaptation à la population. On a fait arriver une caserne de pompiers, un commissariat de police de 100 policiers, agrandi le lycée... [...]

L'enjeu démographique: arriver à 20 000 habitants.

Enfin l'enjeu économique: faire basculer la masse fiscale des foyers vers les entreprises, pour qu'elles participent financièrement au développement de la ville. Et faire en sorte que les 9 000 emplois très qualifiés correspondent un peu aux gens qui vivent dans la ville.

“Le renouvellement urbain nous permet de re-théoriser et redéfinir la ville selon un plan d'ensemble. C'est une chance extraordinaire.”

► Marc-Antoine Jamet

Fabrice Barbe ► Pour remettre du mouvement, nous avons un atout énorme, c'est la mauvaise image de la ville... Cela donne un foncier à 5,50€ le m². 5,50€ le m² à une heure de Paris, ça devient un véritable atout. [...] Avoir des idées, de l'espoir sans

argent, c'est utopique. Quand on a un peu d'argent, on a de nouveau le droit de rêver.

On se lance dans l'ORU, et on se rend compte qu'il est possible d'avancer. On a un maire qui nous tire, et nous annonce qu'on va bénéficier de l'ANRU: 91 opérations, 88 millions d'euros... Le maire me dit: «*Mon projet politique, c'est l'Opération de renouvellement urbain. Tous les mois vous êtes dans mon bureau, vous me dites où vous en êtes, quels sont les blocages et j'interviens personnellement.*» Là, ça fonctionne.[...]

Aujourd'hui, nous sommes à 70 ou 80% d'engagement. Il nous reste à réaliser le CCAS, le théâtre et le foyer des Quatre-Soleils. Le reste est terminé ou les chantiers sont en cours.

Pour la suite, l'ANRU a identifié treize sites pouvant bénéficier des Plans stratégiques locaux. Dix sont prêts et Val-de-Reuil est l'un des trois qui vont démarrer cette année.



▲ Stade d'athlétisme Jesse Owens



▲ Le futur théâtre de l'Arsenal - Maître d'œuvre : Jean-François Bodin



Agence RVA

Vue de principe de l'entrée de ville

Quelle stratégie urbaine pour une ville inachevée ?

Philippe Vignaud ▶ Je ne crois pas qu'il y ait de ville achevée. On serait dans un musée, une ville morte. Aujourd'hui, on gère le resserrement de villes moyennes, comme Limoges ou Angoulême, mais on est toujours dans le mouvement. La ville continue.

En 2001, j'arrive face à une ville en état de choc, et même de détestation de son Germe. Ma première réaction a été de dire: on sauve le concept. Parallèlement à la tentative de protection de l'œuvre urbaine plus que des bâtiments, le besoin urgent était de changer la face de ce monde que les habitants ne voulaient plus. Il fallait masquer ce qui était devenu insupportable. L'image de la souffrance sociale qu'était devenu cet urbanisme du Val-de-Reuil [...]

On voit aujourd'hui à la fois un potentiel extraordinaire et une fragmentation tout aussi extraordinaire de l'agglomération, des bourgs, du germe de la ville nouvelle, de nouveaux quartiers, des bases de loisirs, des qualités géographiques... On est face à un puzzle. La ville s'étire, diffuse. Le germe est aujourd'hui minoritaire en surface et en population, et pas encore installé dans l'histoire. Ceci pose les questions auxquelles nous sommes confrontés:

> **Celle de la centralité:** est-ce que le germe de ville restera le centre-ville, et sommes-nous capables de le porter ?

> **Celle de l'identité:** serons-nous capables de donner une lisibilité à cette ville ? De lui donner une identité qui ne soit plus celle de la ville nouvelle mais pas non plus celle banale du péri-urbain qui a déjà tué la ville ? [...]

Nous avons un outil: la géométrie. Elle permet de lire la ville. Les quelques démolitions

“Aujourd'hui, nous pouvons entrer dans la réflexion de création d'une autre ville car, dans un premier temps, nous avons pu stopper la dérive urbaine possible sur la dalle, et parce que le maire a remis en route la machine économique.”

▶ **Philippe Vignaud**

que nous avons opérées ont permis de se réapproprier les cotés, et de faire entrer le grand paysage dans la ville, de permettre une hybridation tout en conservant le patrimoine qui nous est légué.

Jean-Jacques Ory ▶ Le problème de la rue Grande, c'était le manque de repères. La zone mairie sera beaucoup plus identifiée. Nous allons proposer une esplanade où pourront avoir lieu les cérémonies officielles, qui ont leur importance dans la vie de la cité. Avec des bancs pour qu'elle devienne un vrai lieu de vie. La prochaine étape sera de raccorder la rue Haute avec l'extérieur. En termes d'urbanisme, je pense qu'il faudra densifier plus que s'étaler, le développement consommant du terrain et augmentant les problèmes de transports.

Fabrice Barbe ▶ Dans ce projet, on a la gageure de travailler sur deux temps: le temps court et le temps long. Le temps court est celui des habitants qui veulent des réponses immédiates à leurs difficultés quotidiennes. Le temps long est aussi celui administratif de l'ANRU, qui exige le respect d'un calendrier pour bénéficier des subventions. Le temps long est celui de la réflexion pour espérer ne pas se tromper.



D'abord créer de l'intensité urbaine

Philippe Vignaud ► Le Germe de ville proposait une variété de logements intéressante, une pseudo mixité formelle et un rapport d'échelle humain. Il possède ce côté humaniste qui rompt radicalement avec le grand ensemble.

Nous avons un gros quadrilatère avec des ramifications, support à un développement ultérieur. On ne peut pas morceler une œuvre comme celle-ci, mais certaines parties demandent des traitements particuliers. Il fallait trouver une continuité pour l'ensemble de la dalle avec des particularités selon le point précis où l'on se trouve. Récupérer la ville, récupérer le sol, tisser des liens entre la rue Grande et la route des Falaises, et produire de la densité à proximité de la rue Grande. [...]

On met l'accent sur de l'urbanité, de l'urbanisation, de l'intensité urbaine. Il faudra trouver la densité exacte pour savoir si le cœur de la ville est toujours la dalle, ou si c'est le binôme,

ou la route des Falaises, où se trouve le transport en commun en site propre. [...]

Quand on intervient dans un quartier pauvre, ce qui existe, on le garde et on est content de l'avoir.

“Nous allons devoir remettre en œuvre des pratiques d'urbanisme peu populaires : revenir à de la hauteur, à des immeubles collectifs, de l'individuel groupé.”

► Marc-Antoine Jamet

Fabrice Barbe ► Les parkings dessus ou dessous ? La vérité des usages sera sans doute entre les deux.

On s'est réapproprié les parkings qui étaient devenus des lieux d'insécurité. En murant certains, créant des box, blanchissant, mettant de l'éclairage et de la vidéosurveillance... Mais on doit aussi permettre aux irréductibles de se garer de façon à voir leur voiture. Moralité : pour rendre la ville agréable aux habitants, il faut savoir écouter les architectes et les habitants.

Gérard Thurnauer ► Je suis un fanatique du bouclage spatial : j'aime avoir deux voies possibles pour me rendre d'un point à un autre. Au départ, le Germe et Val-de-Reuil étaient un réseau qui se bouclait. Imaginer une seule voie principale (la route des Falaises) est une erreur car on ne crée pas de la profondeur urbaine. Ce qui est vrai pour la circulation automobile l'est aussi pour les piétons. La rue Grande ne peut pas être le seul axe porteur d'une vérité. Il faut créer des liens entre la rue Grande et un au-delà.



▲ Le parc des Cerfs-Volants - Maîtres d'œuvre : MAP & AEP Normand



▲ Logements réhabilités rue du Pas-des-Heures

Enfin, être à nouveau exigeant

Michel Micheau ► Les atouts de Val-de-Reuil sont :

- 1) le paysage, fantastique;
- 2) le prix du foncier;
- 3) la maîtrise du foncier: ici, le public peut être une force, à condition de ne pas gâcher ce foncier en le vendant trop bas;
- 4) la dynamique économique et démographique, dont on sait qu'elles sont fragiles. Sur ce plan, aujourd'hui on ne raisonne plus avec des modèles mais en négociant.

Et bien sûr le dynamisme de son maire. Car un tel projet nécessite un portage politique très fort, sur une longue durée.

Fabrice Barbe ► Avec Philippe Vignaud, nous avons inventé la « ligne ville ». On s'est dit, on va imposer des couleurs, des matériaux, du mobilier urbain. Avec un peu de souplesse, 10 à 12 couleurs auxquelles on ne peut pas déroger, quelle que soit la nature du bâtiment: équipement public, économique, logement social ou non. On a eu jusqu'à 24 épreuves de couleurs pour un bâtiment...

L'un des enjeux aujourd'hui, c'est l'équilibre entre logement social et promotion privée et l'équilibre entre collectif et individuel.

La mixité d'accord, mais sans rejeter les acquis de l'action publique. Il est plus facile de faire entendre des exigences en développement durable à un bailleur social qu'à un promoteur. On est donc aujourd'hui sur des opérations mixtes: 50% de logement social, 50% de privé.

Pour construire de l'individuel sans tomber dans le mitage urbain, on demande aux promoteurs comme aux bailleurs de réaliser des petits collectifs qui leur donnent droit à construire des maisons de ville (mitoyennes des deux côtés).

“On dit aux bailleurs et aux promoteurs: vous voulez faire de l'individuel, accompagnez-le de collectif.”

► **Fabrice Barbe**

Marc-Antoine Jamet ► Nos défis pour demain :

- > la taille 20 à 25 000 habitants: obligatoire pour le fonctionnement financier de la ville,

- > le développement durable: il faut redonner à cette ville, qui a été animée par la modernité et qui a connu l'échec et la désillusion, une nouvelle impulsion et une dynamique. La dynamique viendra du développement durable et de l'environnement,
- > retrouver le goût de l'innovation,
- > dépasser le renouvellement en cours par un Plan national de RU de 2^{ème} génération,
- > raccrocher la ville à l'Eure et à l'eau,
- > arriver à ce que la ville se banalise sans devenir banale.

Gérard Thurnauer ► Je sors très optimiste de cette journée, car si l'on maintient les cohérences sur l'ensemble du site et ses rapports avec son environnement (la vallée de l'Andelle, les liaisons avec Louviers et le reste de la vallée, les coupures vertes (forêt de Bretonne, plateau agricole du Vexin...), si l'on conserve les grands axes et l'idée de bouclage... on réussit une harmonie entre espaces conquis, maîtrisés, progressivement urbanisés et espaces naturels et agricoles. Dans ces conditions, les chances de Val-de-Reuil sont énormes.



Les grands paris de Val-de-Reuil

Fabrice Barbe ▶ Je pense que nous avons plutôt réussi. Les bailleurs qui devaient partir sont restés. Ils se sont même développés. Les promoteurs qui devaient ne jamais venir chez nous sont là et gagnent de l'argent (Nexity). On a le bassin d'emploi le plus dynamique de l'Eure. Notre prochain défi est le commerce.

Aujourd'hui, Gérard Thurnauer m'a transmis l'ambition de retrouver la liberté de penser qui avait présidé à la conception de Val-de-Reuil. Dans une certaine rigueur, en intégrant chaque petit projet dans un ensemble plus vaste.

Gérard Thurnauer ▶ La ville ne peut pas se développer conformément à un plan haussmannien, avec des constructions le long des voies et l'espace vert derrière. La morphologie haussmannienne est beaucoup plus complexe. Il y a une linéarité le long de la voie, elle peut être rompue par la pénétration de la lumière et la variation des volumes, mais l'épaisseur de l'îlot doit se percevoir à partir de la voie principale et pas simplement sur le pignon du bâtiment. Il faut qu'on sente une épaisseur urbaine.

Michel Micheau ▶ La question de l'agglomération n'a pas été pensée au départ. Et un certain nombre de contradictions que connaît aujourd'hui Val-de-Reuil sont liées à cette question. Donc son devenir passe par une réflexion intégrant l'agglomération.

Alain Sallez ▶ Les villes nouvelles sont totalement négligées dans le projet du Grand Paris. Alors qu'elles offrent énormément d'espace, qu'on a créé des transports rapides (qu'il faut encore améliorer), que l'on dispose des réserves foncières. La pensée actuelle de la polycentralité néglige cet investissement public gigantesque.

On parle de projet de Grand Paris, et la première chose qu'on nous a dit c'est stop! Il faut des coupures entre Paris et la Normandie, il faut marquer la personnalité normande... Appeler ça le Grand Paris est inaudible côté normand: les Normands n'ont pas envie d'être des Grands-Parisiens.

“Quand on aura réduit la place de la voiture et intensifié la ville, le pari sera gagné.”

▶ Philippe Vignaud



Les cahiers des conférences des acteurs de la rénovation urbaine sont une édition des Ecoles de la Rénovation Urbaine et de la Gestion des Quartiers.

Directrice de la publication: Chantal Talland -
Conception et réalisation: Sous Tous les Angles - Crédits photographiques et sources iconographiques: Ville de Val-de-Reuil - IFMO - Agence RVA. Tirage: 500 ex. Septembre 2011. Imprimé sur papier recyclé par l'imprimerie Impression Directe (Roubaix).

Déjà parus



Écoles de la rénovation urbaine et de la gestion des quartiers

IFMO - Bâtiment 270 - 45, avenue Victor Hugo
Le Parc des Portes de Paris
93 534 Aubervilliers cedex
Tél: 01 75 62 00 00

www.ecoledelarenovationurbaine.com



nice l'ariane | **aix-en-provence** jas de bouffan | **marseille** quartiers nord | **la seyne-sur-mer** zup de berthé | **avignon** mon
romans la monnaie | **valence** le plan | **grenoble** teisseire | **saint-étienne** montreynaud | **bron** terrailon | **givors** vernes | **lyo**
vaulx-en-velin grappinière | **vénessieux** les minguettes | **rillieux-la-pape** ville nouvelle | **chambéry** bellevue | **strasbourg** n
colmar europe | **mulhouse** bourtzwiller | **bègles** yves farge | **cenor/floirac/lormont** hauts de garonne | **pau** ousse des ba
caen grâce de dieu | **hérouville saint-clair** le grand parc | **cherbourg/octeville** les provinces | **alençon** perseigne | **chenôv**
dijon les grésilles | **chalon-sur-saône** prés saint jean | **brest** pontanezen | **rennes** les champs manceaux | **lorient** kervenane
dreux vernouillet | **joué-les-tours** la rabière | **tours** le sanitas | **blois** quartiers nord | **orléans** la source | **charleville-mézi**
troyes chantereigne | **epernay** bernon | **reims** wilson | **saint-dizier** le vert bois | **ajaccio** les salines | **bastia** quartiers sud | **la**
besançon planoise | **montbéliard** petite hollande | **valentigney** les buis | **dôle** les mesnils pasteur | **belfort** les résidences | **do**
hem hauts champs | **lille** lille sud | **tourcoing** la bourgogne | **valenciennes** cité Fénelon | **wattrelos** beaulieu | **avion** quartier d
boulogne-sur-mer chemin vert | **calais** beau marais | **lens** grande résidence | **maubeuge** montplaisir | **roubaix** quartiers es
saint-nazaire la bouletterie | **nantes** malakoff | **angers** monplaisir | **trelazé** les plaines | **allonnes** chaoué perrières | **le man**
saint-quentin le vermandois | **soissons** presles chevreux | **beauvais** argentine | **creil** plateau rouher | **montataire** les martin
amiens étouvie | **angoulême** basseau | **évreux** la madeleine | **canteleu** cité rose | **elbeuf** le puchot | **le havre** caucriauville | **ro**
saint-étienne-du-rouvray cité du château blanc | **val-de-reuil** germe de ville | **meaux** la pierre collinet | **melun** plateau nord
chanteloup-les-vignes la noë | **mantes-la-jolie** le val fourré | **les mureaux** cinq quartiers | **sartrouville** cité des indes | **tr**
corbeil-essonne les tarterêts | **épinay-sous-sénart** cinéastes | **évry** les pyramides | **grigny** la grande borne | **paris** po
massy/antony le grand ensemble | **sainte geneviève des bois** les aunettes | **viry-chatillon** cilof | **la plaine saint-denis** qu
bagneux les blagis | **châtenay-malabry** la butte rouge | **colombes** petit colombes | **gennevilliers** le luth | **villeneuve-la-gar**
aulnay-sous-bois la rose des vents | **blanc mesnil** tilleuls | **bobigny** l'abreuvoir | **pantin** les courtillères | **bondy** quartier no
romainville cité marcel cachin | **épinay-sur-seine** orgemont | **neuilly-sur-marne** les fauvettes | **noisy-le-grand** le pavé n
stains clos saint lazare | **champigny-sur-marne** le bois l'abbé | **créteil** le mont mesly | **choisy-le-roi/orly** le grand ensemble
argenteuil val d'argent | **garges-les-gonesse** la muette | **sarcelles** lochères | **saint-ouen-l'aumone** chenevières | **villiers**
nîmes valdegour | **béziers** la devèze | **montpellier** la paillade | **perpignan** le vernet | **nancy** haut du lièvre | **metz** borny | **woip**