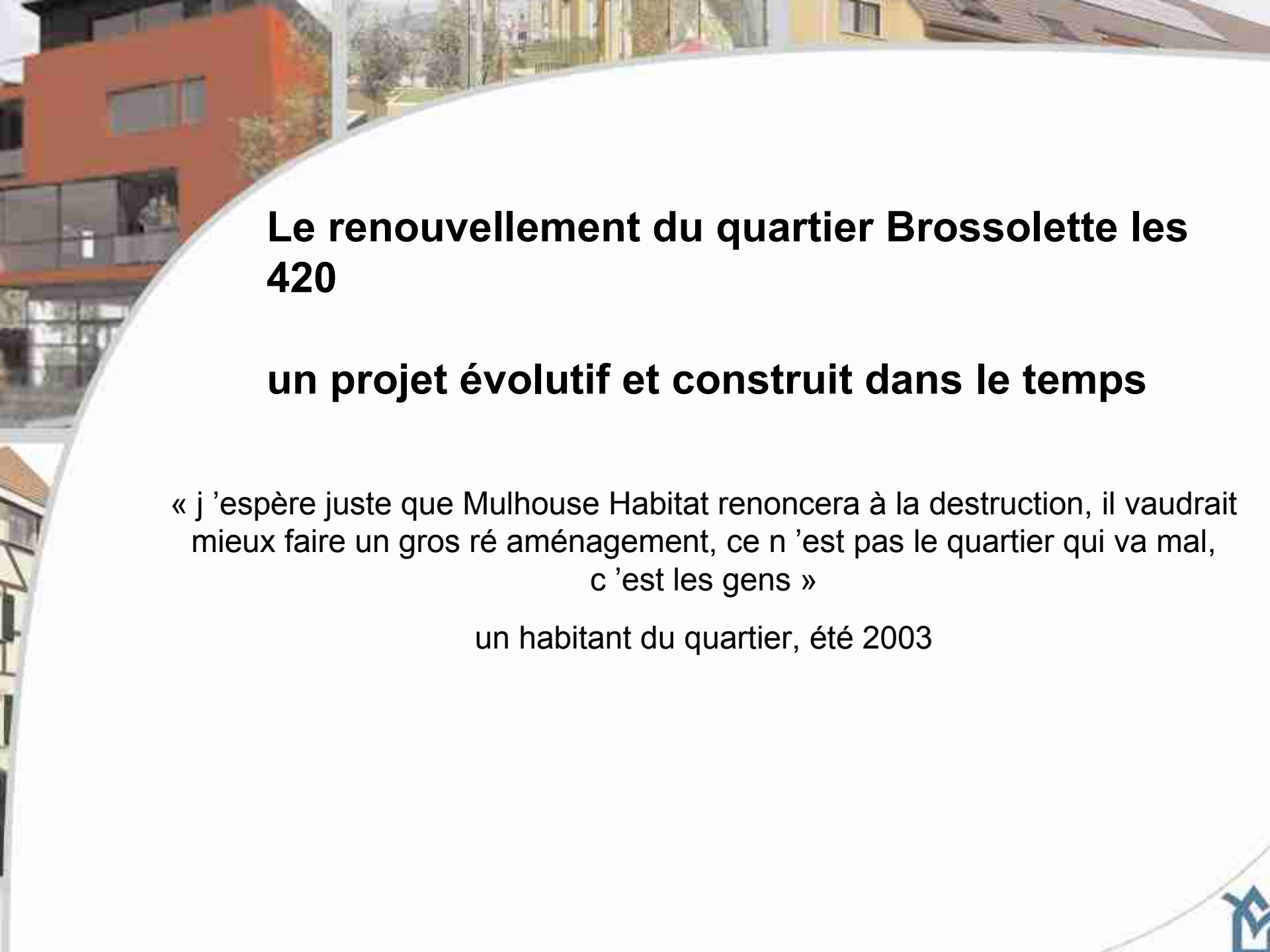




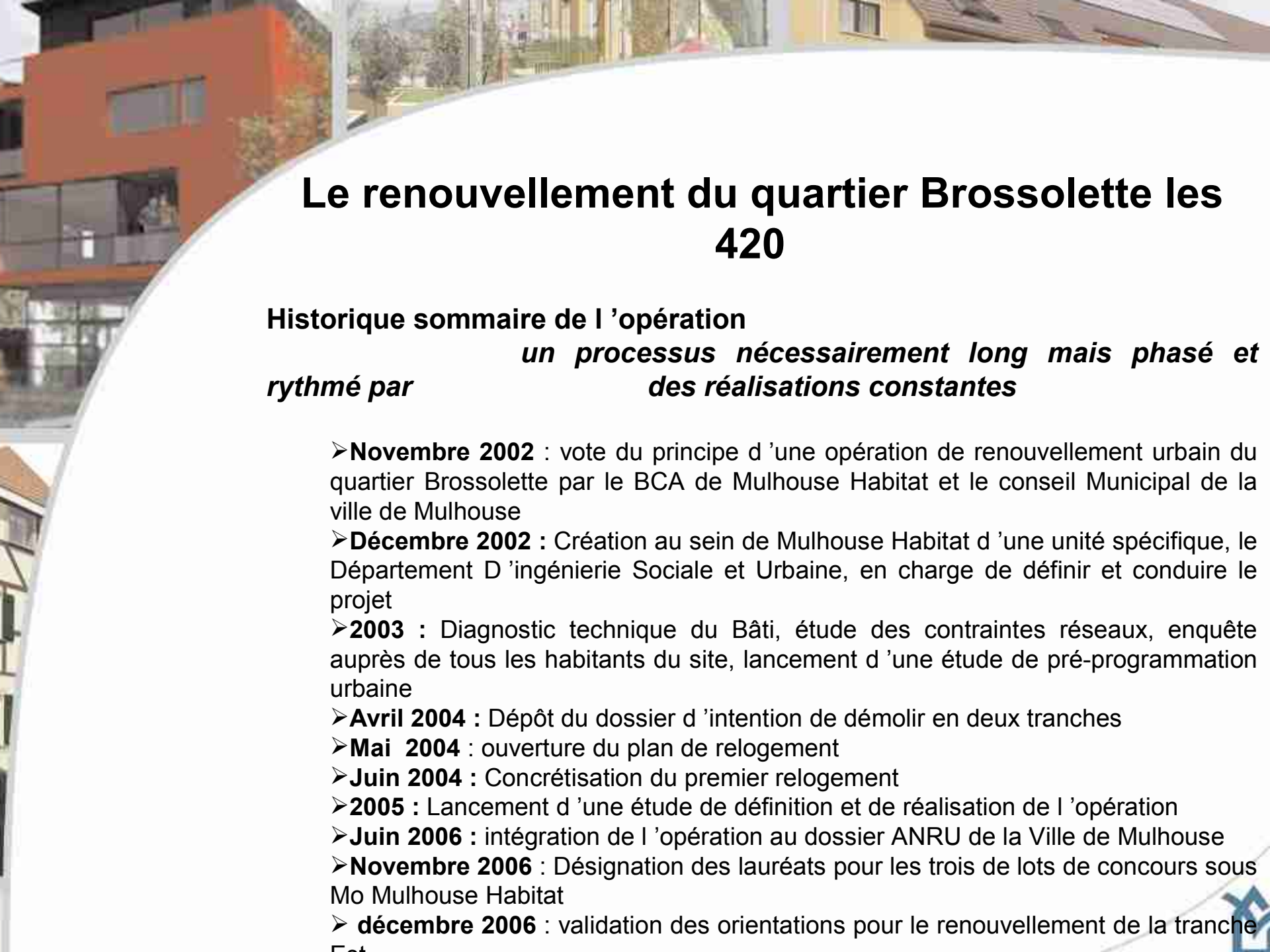
Le renouvellement du quartier Brossolette les 420

un projet évolutif et construit dans le temps

« j 'espère juste que Mulhouse Habitat renoncera à la destruction, il vaudrait mieux faire un gros ré aménagement, ce n 'est pas le quartier qui va mal, c 'est les gens »

un habitant du quartier, été 2003





Le renouvellement du quartier Brossolette les 420

Historique sommaire de l'opération

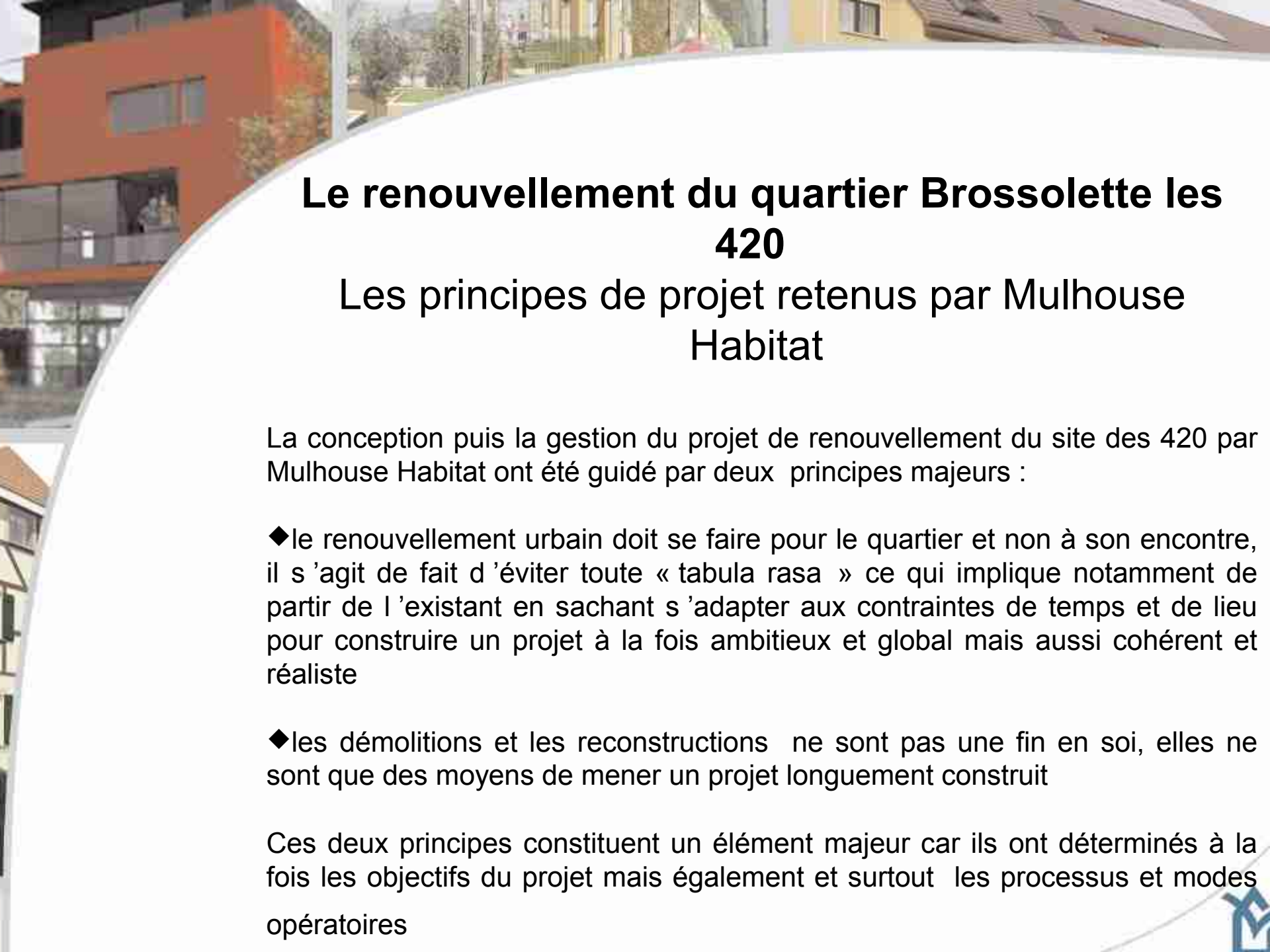
un processus nécessairement long mais phasé et rythmé par des réalisations constantes

- **Novembre 2002** : vote du principe d'une opération de renouvellement urbain du quartier Brossolette par le BCA de Mulhouse Habitat et le conseil Municipal de la ville de Mulhouse
- **Décembre 2002** : Création au sein de Mulhouse Habitat d'une unité spécifique, le Département D'ingénierie Sociale et Urbaine, en charge de définir et conduire le projet
- **2003** : Diagnostic technique du Bâti, étude des contraintes réseaux, enquête auprès de tous les habitants du site, lancement d'une étude de pré-programmation urbaine
- **Avril 2004** : Dépôt du dossier d'intention de démolir en deux tranches
- **Mai 2004** : ouverture du plan de relogement
- **Juin 2004** : Concrétisation du premier relogement
- **2005** : Lancement d'une étude de définition et de réalisation de l'opération
- **Juin 2006** : intégration de l'opération au dossier ANRU de la Ville de Mulhouse
- **Novembre 2006** : Désignation des lauréats pour les trois de lots de concours sous Mo Mulhouse Habitat
- **décembre 2006** : validation des orientations pour le renouvellement de la tranche Est

Le renouvellement du quartier Brossolette les 420

Quelques données de contexte :

- **le quartier des 420**, situé au nord de la commune de mulhouse, enclavé entre l'autoroute A36, la voie ferrée, la voie rapide et la rivière la Doller, est constitué de 7 immeubles propriété de Mulhouse Habitat et du foyer Aléos.
- **Le patrimoine se caractérisait début 2003 par :**
 - très peu de vacance (- de 5 %)
 - 71 % de logements F4/ F5.
 - une moyenne de 4.7 personnes par logement
 - 50 % des familles en situation de sur occupation mais non ressentie comme telle, les logements étant très appréciés (*« ici, au moins on peut manger dans la cuisine », « ce n'est pas le bâti ou la forme qui sont en cause, ce sont les gens »*)
 - un quartier doté de nombreux espaces verts (*« ici, au moins on respire », « moi, j'étoufferai ailleurs »*)
 - une identité très forte (*« ici, ont vit comme en famille »*)
 - des coûts prévisionnels de maintenance élevé (estimation de 1720 € Ht par an et par logement sur 5 ans dans le cadre d'une maintenance commerciale)



Le renouvellement du quartier Brossolette les 420

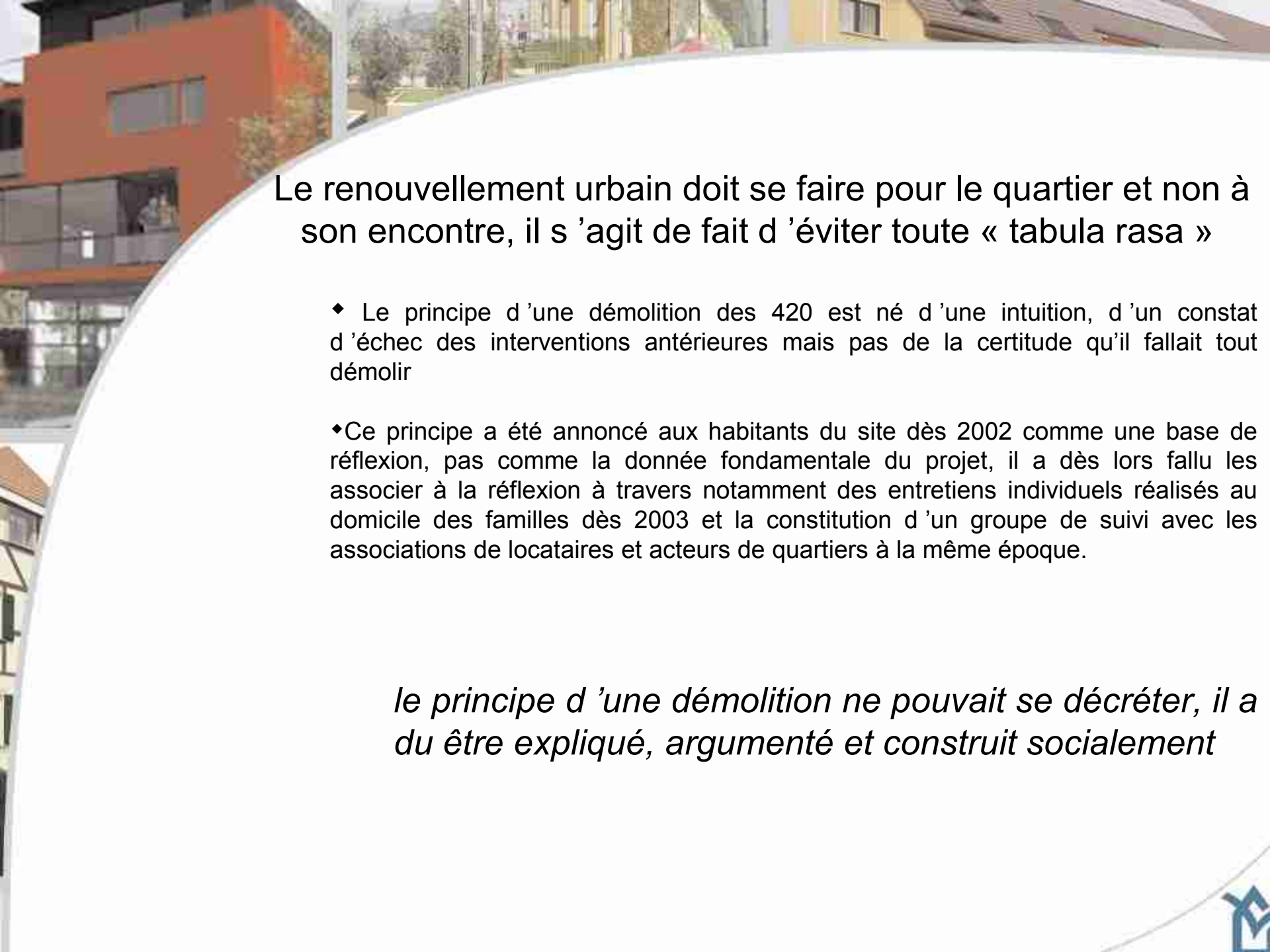
Les principes de projet retenus par Mulhouse Habitat

La conception puis la gestion du projet de renouvellement du site des 420 par Mulhouse Habitat ont été guidé par deux principes majeurs :

- ◆ le renouvellement urbain doit se faire pour le quartier et non à son encontre, il s'agit de fait d'éviter toute « tabula rasa » ce qui implique notamment de partir de l'existant en sachant s'adapter aux contraintes de temps et de lieu pour construire un projet à la fois ambitieux et global mais aussi cohérent et réaliste
- ◆ les démolitions et les reconstructions ne sont pas une fin en soi, elles ne sont que des moyens de mener un projet longuement construit

Ces deux principes constituent un élément majeur car ils ont déterminés à la fois les objectifs du projet mais également et surtout les processus et modes opératoires





Le renouvellement urbain doit se faire pour le quartier et non à son encontre, il s'agit de fait d'éviter toute « tabula rasa »

- ♦ Le principe d'une démolition des 420 est né d'une intuition, d'un constat d'échec des interventions antérieures mais pas de la certitude qu'il fallait tout démolir
- ♦ Ce principe a été annoncé aux habitants du site dès 2002 comme une base de réflexion, pas comme la donnée fondamentale du projet, il a dès lors fallu les associer à la réflexion à travers notamment des entretiens individuels réalisés au domicile des familles dès 2003 et la constitution d'un groupe de suivi avec les associations de locataires et acteurs de quartiers à la même époque.

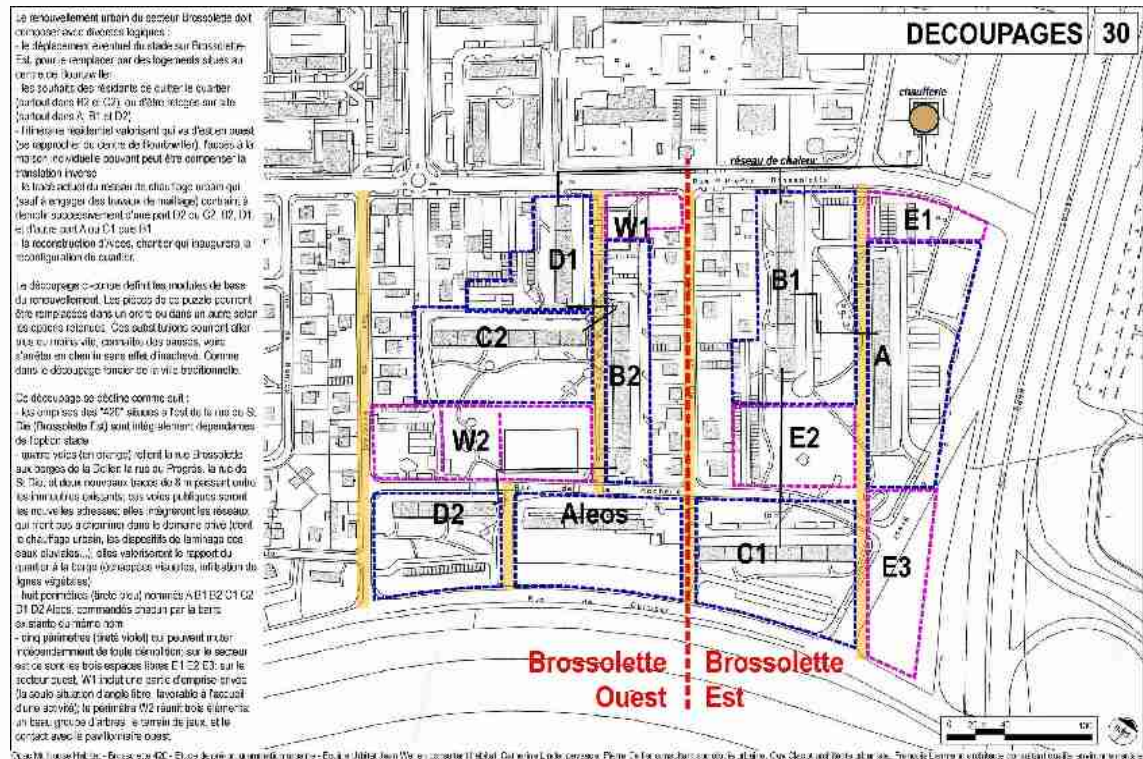
le principe d'une démolition ne pouvait se décréter, il a du être expliqué, argumenté et construit socialement

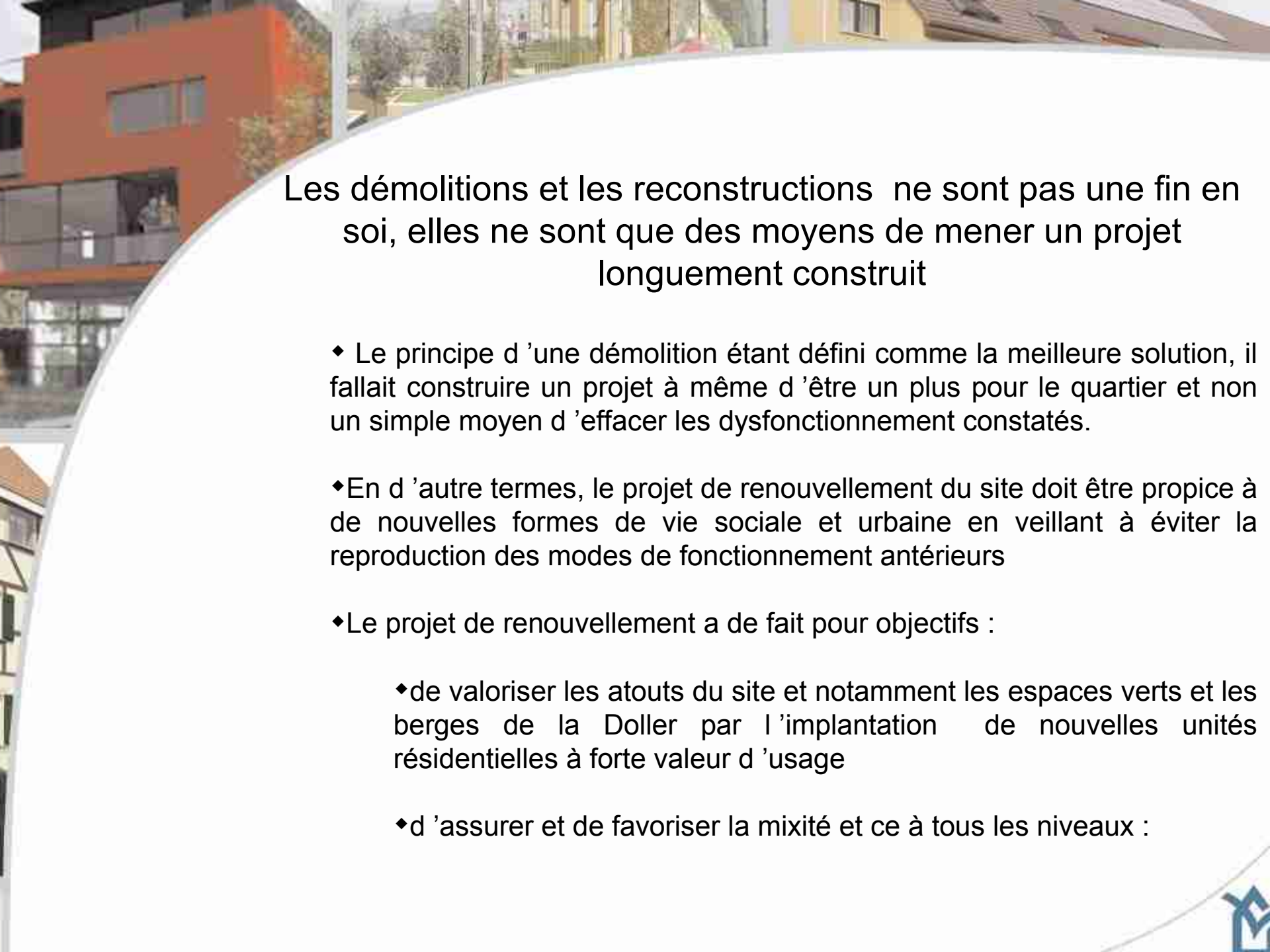


Comment renouveler un parc majoritairement occupé et répondant à un réel en matière d'habitat ?

Faut-il vraiment démolir ? Faut-il tout démolir ? Comment engager un processus
démolition? Comment surtout engager un processus de relogement
des ménages déclarent vouloir soit rester sur site soit être relogés

Un moyen de répondre progressivement à ces questions a consisté à toujours procéder par itérations successives entre logique de projet et possibilité de relogement, l'un devant s'adapter à l'autre et réciproquement. C'est ce qui a conduit notamment à concevoir l'opération en deux tranches de renouvellement mais aussi à élaborer un phasage de démolition répondant au mieux aux différents enjeux et non à une seule logique technique et surtout présentant des marges de

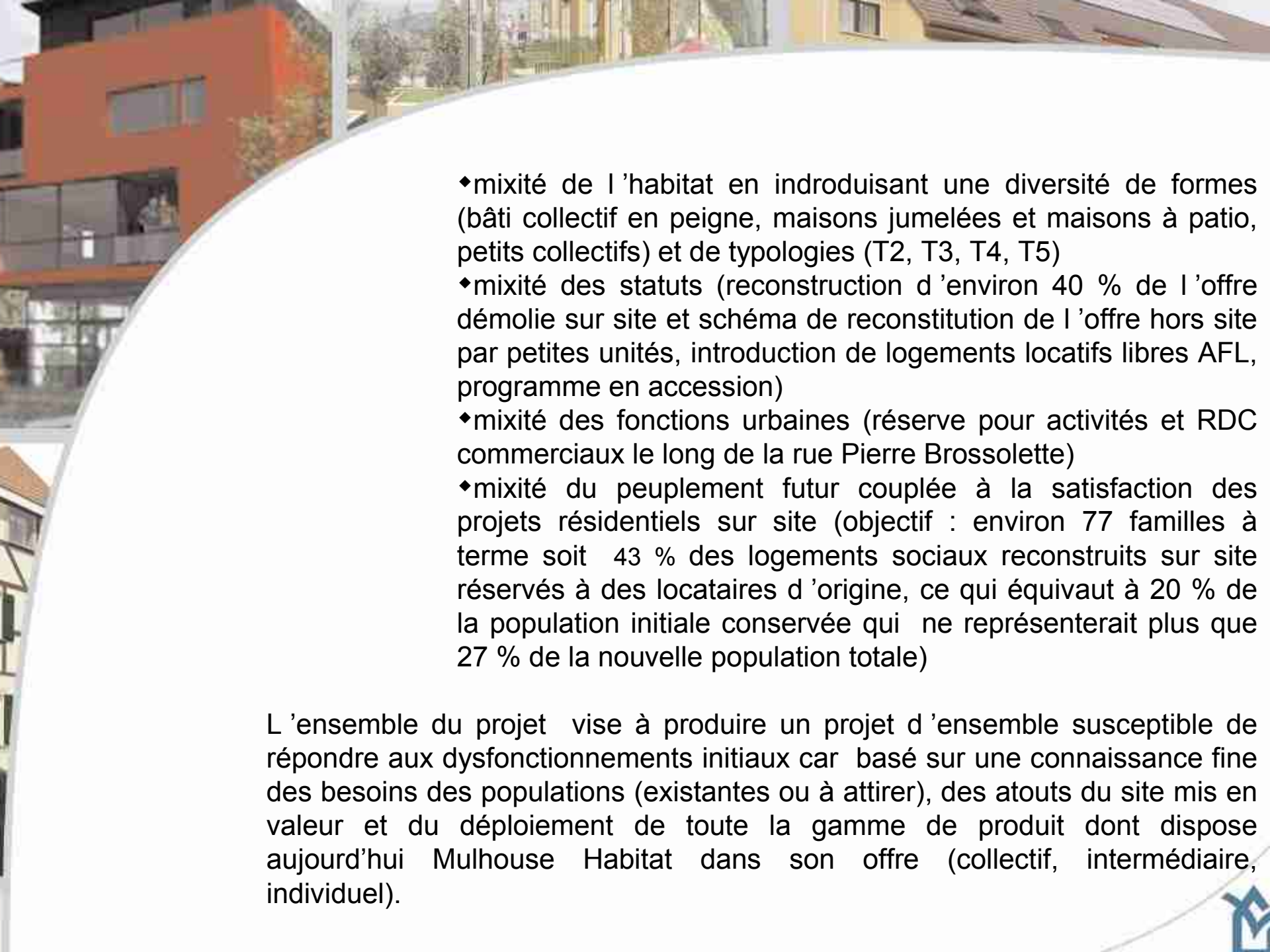




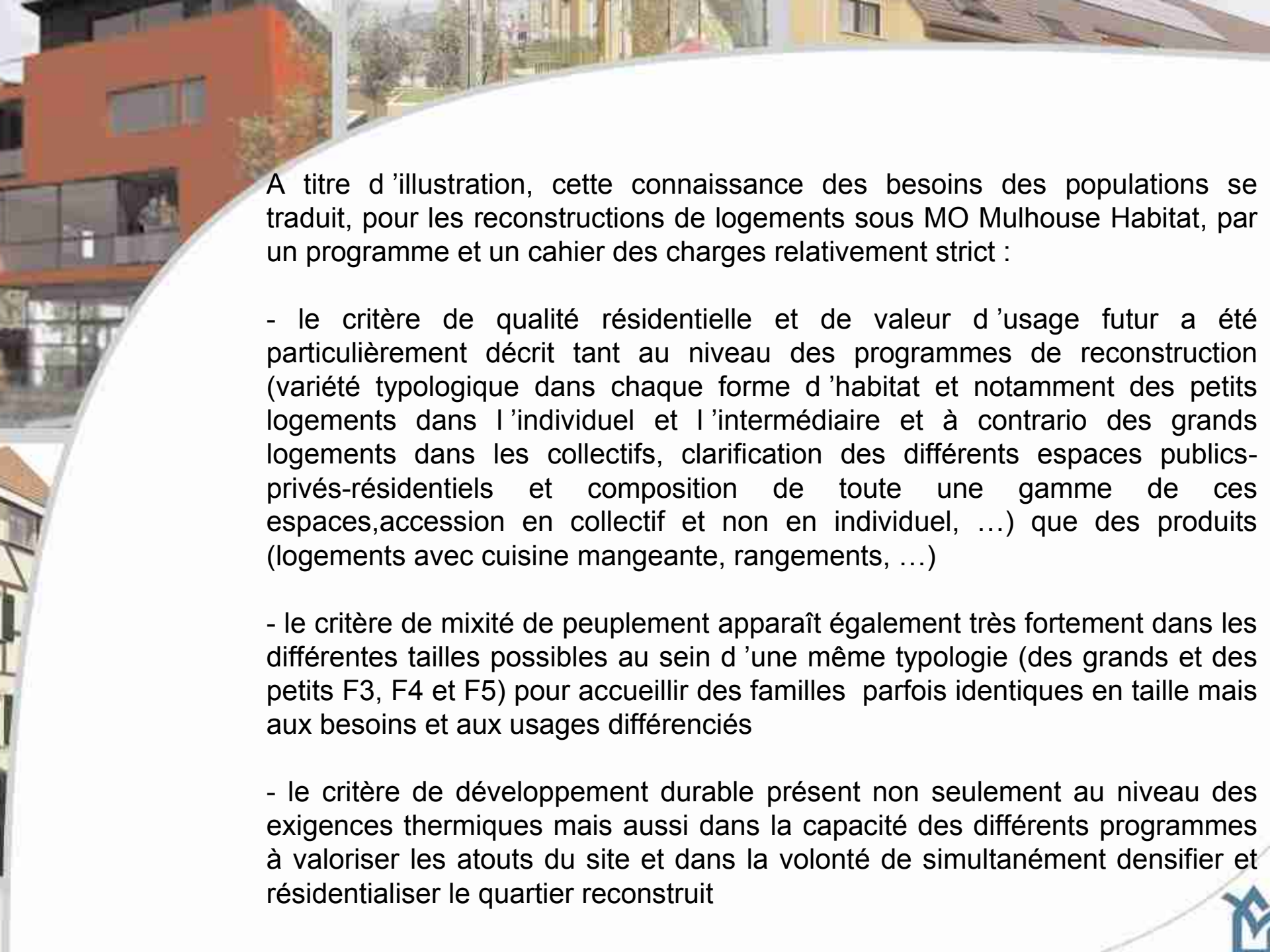
Les démolitions et les reconstructions ne sont pas une fin en soi, elles ne sont que des moyens de mener un projet longuement construit

- ♦ Le principe d'une démolition étant défini comme la meilleure solution, il fallait construire un projet à même d'être un plus pour le quartier et non un simple moyen d'effacer les dysfonctionnement constatés.
- ♦ En d'autres termes, le projet de renouvellement du site doit être propice à de nouvelles formes de vie sociale et urbaine en veillant à éviter la reproduction des modes de fonctionnement antérieurs
- ♦ Le projet de renouvellement a de fait pour objectifs :
 - ♦ de valoriser les atouts du site et notamment les espaces verts et les berges de la Doller par l'implantation de nouvelles unités résidentielles à forte valeur d'usage
 - ♦ d'assurer et de favoriser la mixité et ce à tous les niveaux :



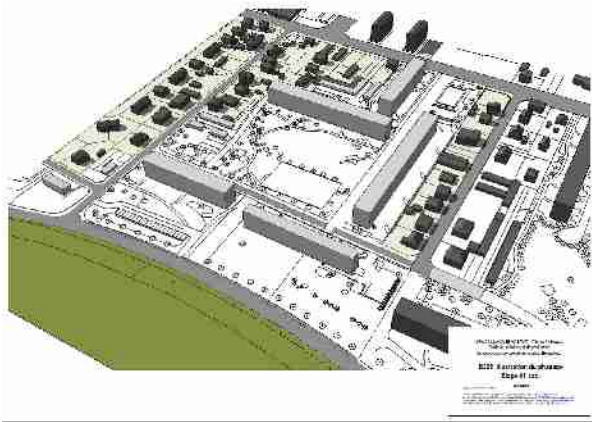
- 
- ♦mixité de l'habitat en introduisant une diversité de formes (bâti collectif en peigne, maisons jumelées et maisons à patio, petits collectifs) et de typologies (T2, T3, T4, T5)
 - ♦mixité des statuts (reconstruction d'environ 40 % de l'offre démolie sur site et schéma de reconstitution de l'offre hors site par petites unités, introduction de logements locatifs libres AFL, programme en accession)
 - ♦mixité des fonctions urbaines (réserve pour activités et RDC commerciaux le long de la rue Pierre Brossolette)
 - ♦mixité du peuplement futur couplée à la satisfaction des projets résidentiels sur site (objectif : environ 77 familles à terme soit 43 % des logements sociaux reconstruits sur site réservés à des locataires d'origine, ce qui équivaut à 20 % de la population initiale conservée qui ne représenterait plus que 27 % de la nouvelle population totale)

L'ensemble du projet vise à produire un projet d'ensemble susceptible de répondre aux dysfonctionnements initiaux car basé sur une connaissance fine des besoins des populations (existantes ou à attirer), des atouts du site mis en valeur et du déploiement de toute la gamme de produit dont dispose aujourd'hui Mulhouse Habitat dans son offre (collectif, intermédiaire, individuel).



A titre d'illustration, cette connaissance des besoins des populations se traduit, pour les reconstructions de logements sous MO Mulhouse Habitat, par un programme et un cahier des charges relativement strict :

- le critère de qualité résidentielle et de valeur d'usage futur a été particulièrement décrit tant au niveau des programmes de reconstruction (variété typologique dans chaque forme d'habitat et notamment des petits logements dans l'individuel et l'intermédiaire et à contrario des grands logements dans les collectifs, clarification des différents espaces publics-privés-résidentiels et composition de toute une gamme de ces espaces, accession en collectif et non en individuel, ...) que des produits (logements avec cuisine mangeante, rangements, ...)
- le critère de mixité de peuplement apparaît également très fortement dans les différentes tailles possibles au sein d'une même typologie (des grands et des petits F3, F4 et F5) pour accueillir des familles parfois identiques en taille mais aux besoins et aux usages différenciés
- le critère de développement durable présent non seulement au niveau des exigences thermiques mais aussi dans la capacité des différents programmes à valoriser les atouts du site et dans la volonté de simultanément densifier et résidentialiser le quartier reconstruit



La force du projet réside dans la capacité de penser une opération où le processus compte autant que les produits, où l'invention et l'adaptation sont permanentes mais le souci de cohérence constant.

La volonté de Mulhouse Habitat est claire : avoir l'exigence d'être le moteur du renouvellement du site, dans sa forme, son image et son fonctionnement pour bâtir un quartier banal, au sens de comme s'il avait toujours existé.

Pour les habitants, cette exigence se traduit par leur donner les moyens de partir mais l'envie de rester

