

Jean-Pierre SUEUR
Depute Maire d'Orleans

Orléans - La Source, Une VILLE NOUVELLE vingt ans après

Le quartier de la Source à Orléans est une bonne illustration de la problématique "Habitat, entraide et solidarités de voisinage".

A la fin des années 50, la ville d'Orléans profite d'une opportunité foncière pour acquérir une vaste propriété de 700 hectares aux franges de la Sologne.

Véritable excroissance de la ville, à 12 kms du centre ville, cet ensemble comprend à la fois :

- › un grand parc d'une trentaine d'hectares où la rivière du Loiret prend sa source par résurgence de la Loire, le Parc Floral, siège des Florallies Internationales en 1967,
- › un vaste campus universitaire de 130 hectares en milieu boisé, qui accueille 10 000 étudiants,
- › une zone d'activités tertiaires et industrielles de 230 hectares qui accueille notamment le BRGM et le CNRS,
- › une zone d'habitat de 340 hectares qui, conformément aux prévisions, accueille aujourd'hui environ 8 000 logements et 25 000 habitants.

La ville nouvelle a été conçue par l'architecte Louis ARRETCHÉ, selon les règles de l'urbanisme de l'après-guerre :

- séparation des fonctions : habitat/université/activités
- séparation des circulations, avec une trame de larges voies routières à terre-plein central, à l'intérieur desquelles se trouvent les zones d'habitat sans communication les unes avec les autres.

Le parti urbanistique reposait sur :

- la réalisation d'un centre urbain conçu autour d'une dalle, sous laquelle était prévu un vaste parking,
- la conception de la voirie sur deux niveaux dans les quartiers denses, un niveau légèrement encaissé pour la circulation automobile et un niveau supérieur réservé à la circulation piétonne, des passerelles enjambant les voies de circulations automobile,
- des liaisons piétonnes qui pouvaient permettre aux habitants et aux enfants de se rendre dans les centres commerciaux ou dans les services et les écoles, sans avoir à traverser des voies de circulation.

Mais la concrétisation du plan masse initial subira de nombreuses entorses. Le centre urbain se construira autour d'un certain nombre d'opportunités. Ainsi le premier programme de logements sera lancé en 1964, dans des délais très rapides, pour l'accueil des rapatriés.

Puis, dans les années qui suivirent, l'implantation des chèques postaux s'accompagna de la construction de 1 200 logements réservés aux trois quarts au personnel des PTT. Au début des années 70, La Source avait l'aspect d'une "ville HLM".

C'est à partir de 1972 que la "ville dans le bois", voulue dans la conception originelle, commença à se dessiner, avec les réalisations dans un environnement boisé de petits collectifs et le renforcement des programmes de maisons individuelles. C'est également à cette époque que furent réalisés les grands équipements publics de la ville d'Orléans (terrain omnisport, piscine, lycée, ...).

Mais si la ville commençait à prendre corps, ses dysfonctionnements devenaient patents. La vaste dalle, l'élément fort du centre urbain, ne sera jamais terminée. Malgré la création d'une bibliothèque, d'une maison des jeunes, et d'une salle de spectacle, elle est restée un lieu désert et battu par les vents. Les commerces qui auraient dû s'implanter tout autour se sont installés dans un centre situé au niveau inférieur, celui des voitures. Dans ces conditions, la séparation des circulations, déjà difficile à organiser en tant que telle, était vouée à l'échec. La vie est restée au niveau du sol, elle n'est pas montée sur la dalle où il n'y avait pas suffisamment d'éléments attractifs pour la retenir.

Aujourd'hui La Source est une opération qui peut être considérée comme terminée, tout au moins en termes quantitatifs de construction de logements et de "remplissage" des espaces.

Malgré les intentions affichées par ses concepteurs, la ville nouvelle a reproduit une ségrégation sociale et spatiale de plus en plus mal ressentie par ses habitants. 8 000 logements ont été construits, dont environ 70% en locatif et 30% en accession.

Mais le déséquilibre est très fort entre la partie nord de la ville, autour du centre urbain, où se concentrent la quasi totalité des collectifs et des logements PLA, et la partie sud, celle des pavillonnaires en accession à la propriété.

Le centre urbain de La Source regroupe à lui seul plus du tiers des logements HLM de la ville d'Orléans, avec parfois des proportions importantes de population immigrée (16% sur l'ensemble de La Source).

La municipalité d'Orléans, élue en 1988, a décidé d'agir pour stopper la dégradation naissante de ce quartier au niveau du bâti et des espaces publics, mais aussi pour lutter contre la ségrégation sociale qui s'aggrave d'année en année. Les taux d'échec scolaire sont en la matière particulièrement significatifs, puisque dans certains secteurs de La Source, ils sont du double de la moyenne départementale. La ségrégation est d'autant plus marquée que, comme nous le disions précédemment, la partie sud de La Source, composée de pavillonnaires et de petits collectifs "dans les bois", ne connaît pas les difficultés qui existent dans la plus grande partie du secteur HLM.

Deux villes différentes cohabitent donc, d'autant plus qu'il y a peu d'éléments fédérateurs sur le plan de l'urbanisme. Il n'y a pas de vrai centre-ville, pas de rue ou de place commerçante, mais trois centres commerciaux qui vivent en vase clos, ce qui entraîne une fuite des consommateurs de plus en plus importante vers les grandes surfaces installées en périphérie.

Il manque à La Source un "coeur" qui battrait à l'unisson.

C'est pourquoi la municipalité s'est fixée comme objectif de :

- > donner un "coeur" au quartier de La Source, en y créant une véritable animation urbaine autour de l'avenue de la Bolière qui constitue l'axe

naturel de La Source, et en renforçant les liaisons entre la ville et son université, l'osmose entre les habitats de La Source et les étudiants du campus,

- > réhabiliter, rénover et promouvoir la zone HLM, mais aussi l'ensemble des logements collectifs de ce quartier.

La municipalité a pris, depuis plusieurs mois, plusieurs initiatives à ce sujet :

- un Conseil de Quartier a été créé, rassemblant des représentants d'un grand nombre d'associations de La Source autour des Conseillers Municipaux du quartier. Ce Conseil débat, avant que le Conseil Municipal ne soit saisi, des différents projets concernant l'avenir de La Source,
- des opérations de réhabilitation des logements ont été immédiatement lancées : opérations "anti-graffitis", réfection des cages d'escaliers, des ascenseurs, des portes de caves,
- une association a été tout particulièrement soutenue par la municipalité, l'Office Public HLM et le FAS *: il s'agit de l'association " ESCALE " qui accomplit une action socio-éducative approfondie auprès des jeunes résidant dans le secteur HLM ; cette action s'est traduite tout particulièrement par la transformation de plusieurs caves en lieux destinés aux loisirs (bibliothèque, sports, ateliers). Ainsi des lieux dégradés, inutilisés, retrouvent une fonction au pied des immeubles, cependant qu'une gamme très variée d'activités est proposée aux jeunes,
- le projet de construction d'une "salle des fêtes", à laquelle seront accolés des locaux polyvalents - abritant notamment une école de musique - est lancé,
- des études ont été entreprises, en lien avec l'Etat et l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Orléanaise, en vue de mettre en place une double procédure :
 - une convention de quartier
 - un programme "Banlieue 89".

Nous allons maintenant détailler ces deux procédures qui seront mises en oeuvre à La Source aux cours des trois prochaines années.

* Fonds d'action sociale

1 - La convention de quartier

Elle sera signée avec l'Etat, ce qui permettra de bénéficier des subventions liées à ce type de démarche.

Il s'agit de mettre en place un contrat d'objectif fondé sur l'intégration sociale dans le cadre d'une revitalisation urbaine avec un chef de projet, placé sous la responsabilité du Maire, qui assurera la coordination des différentes actions et la concertation avec les habitants.

La réussite du contrat d'objectifs repose sur une nouvelle dynamique insitutionnelle : le partenariat. C'est pourquoi sera également mis en place :

- une **Commission Locale Partenariale** présidée par un élu d'Orléans représentant de la Ville, et composée d'élus, du Préfet, des Administrations d'Etat, de la CAF, du CCAS, des bailleurs HLM, des représentants des habitants, de l'Education Nationale.
- un système d'**évaluation** de l'opération permettant de contrôler la réalisation des objectifs en fonction des termes de références indiscutables.

La convention est signée par la Ville, l'Etat et éventuellement d'autres partenaires, pour une durée de trois ans. Elle est reconductible.

La Convention de Quartier précisera le diagnostic et les objectifs des partenaires. Elle sera complétée chaque année par un programme annuel fixant les engagements effectifs de l'Etat et de la Ville. Les actions proposées pourront être modifiées et adaptées à partir de l'évaluation ; des actions non décrites à ce jour pourront donc être engagées.

Le **contrat d'objectif** portera essentiellement sur :

a) Des actions en direction des habitants :

- actions sociales et "sanitaires"
- actions éducatives
- actions culturelles.

Ces actions seront conduites avec la participation des travailleurs sociaux, des enseignants, des associations, des habitants selon une éthique de responsabilité globale.

b) Les actions sur les espaces, des équipements publics, de l'environnement et du cadre de vie :

Ces actions devront répondre aux besoins réels des habitants et ne pas être "imposées" de façon institutionnelle, et nécessiteront au préalable une **étude des usages et pratiques** de ces espaces par l'ensemble de la population du quartier.

Une régie de quartier pourra être envisagée afin d'assurer l'entretien, la maintenance ou le suivi des actions.

c) Les actions sur le bâti :

Des interventions sur l'**habitat** (intérieur et parties communes) afin d'adapter les logements aux attentes des habitants et pour qu'ils soient fiers d'y vivre.

Il sera nécessaire avant d'engager des opérations de réhabilitation plus ou moins lourdes, d'évaluer par un diagnostic technique le coût des travaux et la hausse éventuelle des loyers.

- ◇ Des interventions qui répondent aux demandes d'**hébergement d'urgence**. Celles-ci augmentent à La Source en fonction du phénomène accru de décohobitation et du nombre croissant de jeunes en demande d'insertion, de chômeur, de bénéficiaires de RMI, d'étudiants et de personnes âgées.

- d) Les actions de restructuration** de La Source qui s'intègrent au projet de développement social des secteurs les plus défavorisés du quartier et qui répondent, à terme, à une logique d'ensemble pour l'insertion de La Source à l'agglomération.

Pour mettre en oeuvre ce contrat d'objectifs, un premier programme d'actions a été établi pour 1990. Il prévoit :

- > La mise en place d'une équipe de maîtrise d'oeuvre urbaine
Elle sera chargée de coordonner l'intervention des différents secteurs de l'opération (travailleurs sociaux, associations, services municipaux, départementaux, responsables de l'enseignement dans le cadre d'une ZEP, etc...), d'assurer le suivi du projet et d'organiser la concertation avec les habitants.

>.. Une série d'actions concernant :

◇ l'action sociale

L'objectif est d'essayer d'intégrer dans le quartier, pris dans son ensemble, une population qui, actuellement, est menacée d'exclusion ; il faut enrayer de façon urgente le phénomène de "ghetto" social. L'action sociale ne peut être engagée que dans une démarche **globale**, à savoir qu'elle ne devra pas dissocier les enfants, les adolescents de leurs familles, de leur quartier, de leurs établissements scolaires, de leurs lieux d'activités sociales, culturelles et sportives. L'essentiel de l'action devra porter sur la **prévention**. Le quartier de La Source compte une population de jeunes (enfants en bas âges, écoliers, collégiens, lycéens) très importante : 36,8%. Il faut absolument éviter d'en faire des "exclus", des marginaux, des délinquants, des drogués..

◇ la réhabilitation des logements

L'objectif est de permettre aux habitants d'être heureux et fiers d'habiter La Source. Les logements devront donc répondre à leur attente.

Un concertation entre l'office public HLM, les travailleurs sociaux et le chef de projet permettra de déterminer un cahier des charges d'une enquête sociale, partie intégrante d'un diagnostic technique. Un premier programme portera sur la réhabilitation de 1 700 logements.

◇ les espaces publics

L'objectif est de répondre, dès 1990, aux demandes des habitants et des associations qui proposent aux jeunes des activités sportives sur le terrain :

- mur d'escalade
- fronton
- marquage d'espaces sportifs
- aires de jeux pour tout-petits.

Cette réponse ne pourra faire l'impasse de la participation effective des habitants et des jeunes à la conception, la réalisation de ces aménagements.

◇ les équipements

L'objectif est, là encore, de répondre dès 1990 aux demandes des habitants (salle des fêtes - salle de musique et de jeux) et aux besoins des acteurs sociaux de quartier (réaménagement de locaux scolaires et d'un centre social).

◇ l'évaluation

Le projet de développement social et urbain du quartier de La Source nécessitera un suivi régulier, assuré par un observateur neutre, sur la base d'indicateurs précis, établis dès le démarrage de l'opération. Cela permettra de mesurer les résultats et la pertinence des actions entreprises et des méthodes de travail employées.

2 - Le programme "Banlieue 89"

Avec ce programme, la municipalité poursuit deux objectifs essentiels ;

- > Donner un "coeur" à La Source,
- > Créer un lien, une osmose avec le campus universitaire.

C'est pourquoi, le périmètre d'intervention de l'opération "Banlieue 89", qui sera subventionnée par le Comité Interministériel des Villes, regroupe à la fois le centre urbain de La Source, et une partie du campus, autour de la Faculté des Lettres.

L'animation n'ayant pu se cristalliser autour de la dalle et du centre commercial 2002, le projet "Banlieue 89" repose sur un pari ambitieux : transformer l'avenue de la Bolière, qui traverse La Source, en rue commerçante.

L'avenue de la Bolière est actuellement uniquement une voie de desserte automobile, à caractéristique de voie rapide : deux fois deux voies séparées par un terre-plein central.

Le projet prévoit l'implantation de commerces de part et d'autre de l'avenue. Il prévoit aussi de réduire sa largeur pour la transformer en véritable rue. La hauteur des nouveaux bâtiments restera limitée pour ne pas gêner les riverains des immeubles voisins.

La future rue de la Bolière s'ouvrira, d'autre part, sur une place commerçante qui permettra ainsi de désenclaver le centre commercial "2002" en lui donnant accès à ce nouvel espace, ce qui devrait éviter ainsi son dépérissement.

A l'autre extrémité de la rue, au contact avec le campus, une seconde place commerçante sera installée autour du "Carrefour de l'Indien", à l'intersection avec l'avenue Kennedy, autre axe structurant La Source.

Sur l'un des côtés de cette place, qui jouera un rôle de charnière entre la ville et l'Université, sera implantée une moyenne surface commerciale de 1 800 m² qui servira de noyau dur, de pôle de fixation nécessaire au développement des commerces indépendants.

Plus au nord, à l'intérieur du campus universitaire, la rue de la Bolière se prolongera par un cheminement paysager, bordé par un hôtel et des logements pour étudiants qui poursuivront la composition jusqu'à la nouvelle Faculté des Lettres.

Etudiée par un groupement "architecte-paysagiste", avec le concours d'un promoteur commercial, le projet "Banlieue 89" comprend au total :

- 7 000 m² de commerces de proximité,
- une moyenne surface de 1 800 m²,
- 3 500 m² de bureaux,
- un hôtel de 1 700 m²,
- des logements destinés pour partie aux étudiants et pour partie à l'habitat traditionnel sur 11 300 m²,
- une résidence pour étudiants.

Cette action de désenclavement du campus universitaire s'accompagne, d'autre part, de toute une politique de rapprochement entre l'Université, les laboratoires de recherche et les entreprises.

Une structure originale "Orléans Innov'Espace" en est le fer de lance qui associe la Ville, l'Université, le Conseil Général, la CCI et l'Union Patronale pour favoriser l'implantation de sociétés performantes au contact des chercheurs et du monde universitaire, et faciliter les transferts de technologie.

Un centre d'innovation qui abritera une pépinière d'entreprises en sera bientôt le symbole. Situé au centre du campus universitaire, dans le prolongement de la Faculté des Lettres et face à l'Ecole Supérieure de

l'Energie et des Matériaux, il sera le témoin du rapprochement de l'entreprise et de l'Université.

En conclusion, la stratégie de la municipalité sur La Source se développe autour de quatre axes :

- > La réhabilitation sociale et urbaine d'un quartier d'habitat social, problème devenu malheureusement classique, par le biais de la "convention de quartier",
- > La création d'un véritable "coeur" d'un espace d'appartenance commune à l'ensemble de La Source. C'est une opération plus spécifique, plus originale, qui s'accompagne d'une transformation radicale du centre urbain au travers de l'opération "Banlieue 89",
- > Le renforcement du lien, de l'osmose, entre le campus universitaire et La Source en faisant pénétrer la ville dans le campus, sur le plan urbain, social et économique,
- > Enfin, la réintégration de La Source dans le tissu urbain de l'agglomération. C'est là un des éléments, et non des moindres, du désenclavement de La Source, rapprochement à la fois physique et psychologique auquel contribue la nouvelle avenue Gaston Galloux qui met désormais Orléans à quelques minutes de La Source.