



le meilleur  
de l'Europe  
dans vos  
projets

eureka21

Pendant les deux années de rénovation du bâtiment, grâce à une bonne communication, Rotterdam a par ailleurs favorisé une réelle intégration du projet dans le quartier. Artistes, restaurants et cafés se sont greffés au projet en s'installant dans le quartier, participant ainsi à son développement économique et social. La rénovation du bâtiment, s'accompagnant de la construction d'un parc, a été un réel facteur de cohésion sociale.

Ce projet pilote est un véritable succès. Il est réalisable rapidement et simplement, impliquant un coût modeste au regard des résultats générés. La Corporation au Développement de Rotterdam l'a d'ailleurs reproduit dans d'autres quartiers de la ville où 169 logements sont actuellement en rénovation. Devant cette réussite, la ville demande désormais une participation supplémentaire de la part des nouveaux résidents.

De son côté la ville de La Haye a mis en place un projet similaire concernant 125 logements. La revitalisation de Spangen démontre la réussite d'un projet de réhabilitation dès lors qu'il est mené sur les bases de la rénovation et de l'implication des habitants.

Cédric Burgun pour Eureka 21,  
avril 2010



le meilleur  
de l'Europe  
dans vos  
projets

eureka21

## **A Rotterdam, les habitants se mobilisent pour réhabiliter leur quartier !**

*En 2008, la Corporation au Développement de Rotterdam aux Pays-Bas, lance un nouveau programme de réhabilitation urbaine dans le quartier sensible de Spangen. La ville fait le pari de la rénovation et de la revalorisation plutôt que de la démolition. En s'appuyant sur le patrimoine du quartier, Rotterdam réussit à mobiliser les résidents de Spangen autour de son projet. Plus que la simple rénovation d'un bâtiment, c'est toute la revitalisation du quartier qui s'opère. Le principe est simple : offrir des logements aux habitants sous conditions qu'ils les rénovent eux-mêmes. Le projet est un succès total désormais reproduit dans différents quartiers européens.*

Avec ce projet, Rotterdam repense la réhabilitation urbaine en incitant les populations les plus favorisées de ce quartier à y rester et à ne pas le quitter. Pour lancer cette dynamique, la ville rachète en 2008 un bâtiment délabré de Spangen servant de squat et abritant drogue et prostitution. Après reconstruction des fondations, la ville décide de donner quarante logements à de jeunes travailleurs du quartier, à condition qu'ils financent eux-mêmes les rénovations. Après deux ans, ceux-ci seront propriétaires d'un appartement neuf à un coût très largement inférieur au prix du marché. En moyenne, leur logement leur aura coûté 125 000 euros. Ils auront par ailleurs bénéficié de prêts à des taux très avantageux pour rénover leurs logements grâce à une étroite collaboration entre la Corporation au développement de Rotterdam et les banques. La ville a acquis le bâtiment pour 4,7 millions d'euros et s'assure pendant quelques années du bon déroulement des rénovations. Ce projet offre aux habitants de Spangen une nouvelle vision de l'action publique dans leur quartier, contribuant à améliorer leur quotidien en les impliquant directement et sans se faire imposer des choix urbains.

La commune a passé un accord avec ces nouveaux propriétaires. Elle encadre et facilite l'ensemble du projet et les rénovations. Les participants sont mis en relation avec un cabinet d'architecte, parrain du projet. Il est en charge de les conseiller et les mettre en relation avec les ouvriers. La ville a aussi négocié avec les banques des prêts à des taux avantageux pour les nouveaux propriétaires afin qu'ils financent la rénovation de leur logement. Tout est réuni dans ce projet pilote pour les aider à s'installer, à rénover les bâtiments au sein du quartier de Spangen, à leur donner un nouveau visage bien loin de l'image de squat.

Aujourd'hui, les résultats sont là. S'il est vrai que le coût de la réhabilitation est 30% supérieur à la démolition au profit de constructions neuves, ce projet, présente de nombreux avantages, en commençant par l'impact psychologique sur les habitants de Spangen. Là où démolir signifiait la destruction du quartier, la rénovation est perçue comme une amélioration, un nouveau souffle. La ville garde son patrimoine et le réhabilite au profit des habitants du quartier. Ils sont invités à participer au projet et deviennent acteur de cette rénovation.