

N° 58 FÉVRIER 2024

LES DOSSIERS FNAU



PORTRAITS DE QUARTIERS RÉNOVÉS : DIVERSITÉ DES PROJETS ET DE LEURS IMPACTS

Contribution à l'évaluation du programme national de rénovation urbaine (PNRU)



ÉDITORIAL

La politique de rénovation urbaine a 20 ans.

À l'occasion de la démarche d'évaluation du PNRU, l'ANRU, la Fnau et le réseau des agences d'urbanisme ont travaillé de concert pour analyser les impacts du premier programme de rénovation urbaine (2004-2021) et donner à voir de façon tangible les transformations opérées dans les quartiers et pour les habitants.

Les agences d'urbanisme sont en pointe sur l'observation sociale et urbaine et ancrées depuis parfois plus de 50 ans dans les territoires. Par leur connaissance fine du territoire, elles se sont montrées d'utiles médiatrices pour accompagner la construction des projets de rénovation urbaine avec les acteurs locaux et les habitants. Elles ont, par ailleurs, contribué par leur travail à l'échelle intercommunale à inscrire les projets de renouvellement urbain dans de véritables projets de territoires et dans les schémas globaux d'agglomération.

Sur la base de leurs connaissances et de leurs expertises, une dizaine d'agences d'urbanisme ont ainsi réalisé 12 monographies. Ces portraits de quartier comprennent des éléments de bilan de l'atteinte des objectifs du projet de rénovation urbaine, tant quantitatifs (nombre d'opérations, de constructions, bilan financier) que qualitatifs (réduction des inégalités sociales, atténuation des différences entre les territoires, mixité sociale...). Ces monographies offrent également une analyse plus sensible qui permet d'effleurer ce qui se joue au travers du processus de rénovation.

Avec cette investigation au cœur de 12 quartiers, il s'agit de contribuer à rendre compte du travail accompli, mais également d'identifier ce qu'il reste à accomplir au service des habitants des quartiers de la politique de la ville. Partenaires depuis de nombreuses années, l'ANRU et la Fnau souhaitent inscrire leur collaboration dans la durée afin de tirer mutuellement profit des enseignements de leurs expertises et de leurs expériences.

ANNE-CLAIRE MIALOT
DIRECTRICE GÉNÉRALE
DE L'ANRU

SONIA DE LA PROVÔTÉ
PRÉSIDENTE DE LA FNAU
SÉNATRICE DU CALVADOS

SOMMAIRE

ÉDITORIAL	3
-----------------	---

INTRODUCTION

Contexte de l'étude	5
Principaux enseignements.....	6
Le programme national de rénovation urbaine : portraits de 12 quartiers diversifiés	8

MONOGRAPHIES

Brest - Pontanézen

Pontanézen dix ans après le PNRU : du grand ensemble évité au quartier intégré ?	11
---	----

Dunkerque - Banc vert

Quelle réussite du PNRU dans le retournement d'image et la couture urbaine du quartier ?	14
---	----

Grand-Charmont - Les Fougères

Un quartier transformé en profondeur, mais pour lequel certaines problématiques sociales demeurent.....	16
--	----

Laxou, Maxéville, Nancy - Plateau de Haye

Une approche environnementale ambitieuse pour améliorer le cadre de vie des habitants	20
--	----

Le Havre - Bois de Bléville, Mont-Gaillard, Mare-Rouge

De l'isolement au renouveau : une mutation urbaine profonde et des fragilités qui persistent.....	23
--	----

Lingolsheim - Tiergaertel - Les Hirondelles

Le PNRU du quartier « Tiergaertel - Les Hirondelles », une mutation complète	26
---	----

Les Hauts de Melun

Une relative diversification de l'offre d'habitat	28
---	----

Mons-en-Barœul - Nouveau Mons

De la ZUP à l'Écoquartier	31
---------------------------------	----

Montreuil - Bel Air - Grands Pêcheurs

Un projet écologique au bénéfice des habitants du quartier.....	34
---	----

Saint-Étienne - Crêt de Roc

Le Crêt de Roc, un quartier central en mutation.....	36
--	----

Strasbourg - Meinau - Canardière

PNRU Meinau - Canardière, un quartier en mutation	38
---	----

Toulouse - Empalot

Quels premiers effets du projet de rénovation urbaine ?	41
---	----

INTRODUCTION



Le quartier Nouveau Mons
(Mons-en-Barœul)

© ADULM

Contexte de l'étude

Dans le cadre de l'évaluation finale du programme national de rénovation urbaine (PNRU) 2004-2021, en complément des analyses déjà réalisées par l'Anru, la Fnau – en s'appuyant sur une dizaine d'agences d'urbanisme – a produit un regard sur douze quartiers PNRU (cf. illustration ci-après) :

- Brest - Pontanézen
- Dunkerque - Banc Vert et quartiers anciens
- Grand Charmont - Les Fougères (Agglomération de Montbéliard)
- Le Havre - Caucriauville, Mont Gaillard
- Lingolsheim - Hirondelles

- Melun - Quartiers Nord
- Mons-en-Barœul - Nouveau Mons
- Montreuil - Bel Air - Grands Pêchers
- Nancy - Plateau de Haye
- Saint Étienne - Crêt de Roc
- Strasbourg - La Meinau
- Toulouse - Empalot

Ce travail de portrait monographique a débuté en mars 2023, avec la participation active des agences d'urbanisme et du club Cohésion sociale de la Fnau, que nous remercions ici chaleureusement ; et avec le soutien

de plusieurs partenaires, évidemment l'Anru, ainsi que l'USH et Action logement.

Les monographies s'articulent autour de quatre principales thématiques :

- la place du quartier et son évolution dans l'agglomération ;
- l'effet des réhabilitations, et éventuellement des résidentialisations ;
- le devenir, à moyen terme, des copropriétés issues de la diversification ;
- et enfin, chaque agence a choisi d'explorer une dernière thématique en fonction des enjeux du quartier observé.

Principaux enseignements

Si l'exercice même de la collection monographique a pour vocation de mettre en lumière la diversité des parcours et des situations territoriales multiples, il est pour autant possible de dégager plusieurs enseignements transverses à la lecture de celles-ci.

● UNE MAJORITÉ DE QUARTIERS CONSTRUITS DURANT LES TRENTE GLORIEUSES, MAIS UNE GRANDE DIVERSITÉ DE SITUATIONS

À l'exception d'un, les quartiers étudiés ont été construits dans la seconde moitié du XX^e siècle, selon les principes de construction des grands ensembles qui prévalaient au cours des trente glorieuses où la production massive de logements sociaux s'imposait. Pourtant, l'analyse des douze fiches montre une grande diversité de situations plusieurs décennies après.

● DE NOUVELLES FORMES URBAINES ET DES ESPACES EXTÉRIEURS REPENSÉS

Tous les projets de rénovation urbaine (PRU), à des degrés plus ou moins marqués, ont connu des modifications substantielles de leur forme urbaine. La démolition d'immeubles, importante dans la plupart des quartiers, a été l'occasion de retravailler plus globalement l'espace urbain. Le réseau viaire a été remanié, l'organisation entre les espaces publics et les espaces privatifs redéfinie et de nouvelles formes de bâtis résidentiels en petits immeubles, voire en maisons individuelles sont apparues. Des places, espaces publics, espaces de jeux, espaces de rencontres... ont été rénovés ou aménagés. Pour la quasi-totalité des projets étudiés ces transformations ont été substantielles. Elles ont significativement changé la configuration du quartier, avec des espaces à l'intérieur des périmètres de projet parfois méconnaissables. Toutefois, hormis quelques sites ayant bénéficié d'objectifs plus ambitieux, permettant l'obtention du label « Ecoquartier » pour deux d'entre eux, les aménagements en vue d'une adaptation aux évolutions climatiques et plus globalement la place de la nature n'apparaissent pas centraux dans les travaux réalisés.

● AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DES LOGEMENTS, BAISSÉ DE LA VACANCE ET POINTS D'INSATISFACTION

Les PRU ont eu globalement un effet sur l'amélioration de la qualité des logements dans tous les quartiers concernés grâce à la construction de nouveaux logements et la réhabilitation d'une partie des logements existants. Dans la

plupart des territoires, un regain d'attractivité du parc locatif social a pu être observé, qui se traduit, là où elle était importante, par une baisse significative de la vacance.

Une amélioration de l'isolation des logements, présente dans le volet réhabilitation de la plupart des PNRU, a globalement amélioré leur performance énergétique, même si les résultats sont variables selon le parc concerné et l'importance de la réhabilitation.

Toutefois, la conception des nouvelles constructions (décloisonnement des espaces de vie, petites cuisines, taille des chambres, espaces extérieurs manquant d'intimité...) convient moins bien au mode de vie de certains ménages relogés dans le neuf que celle de leur logement antérieur. Des malfaçons ou des opérations de moindre qualité ont également été mentionnées.

Par ailleurs, des frustrations sont relevées parmi les occupants des logements n'ayant pas bénéficié d'amélioration dans le cadre du PNRU.

L'impact des travaux sur les logements et plus globalement les relogements dans des logements neufs ont pu se traduire pour certains ménages par une augmentation des loyers. Pour d'autres, le changement de typologie des logements, notamment la diminution de l'offre de grands logements après rénovation du quartier, n'ont pas toujours permis leur relogement sur place.

● DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS

La plupart des PRU ont généré une diversification substantielle du parc de logements. Les démolitions, très majoritairement de logements locatifs sociaux, ont laissé place à des logements aux statuts plus diversifiés. Si une part des reconstructions, plus ou moins fortes selon les quartiers, était des logements locatifs sociaux, la construction de nouveaux logements privés et la vente de certains logements locatifs sociaux ont augmenté dans des proportions plus ou moins importantes la part de propriétaires occupants.

Toutefois, l'intérêt porté par les promoteurs et investisseurs privés aux quartiers rénovés est très variable et dépend de nombreux facteurs. Par exemple, la localisation du quartier dans l'agglomération, la situation des terrains dans le quartier (les terrains en franges apparaissent plus attractifs que les terrains au centre), la situation de l'offre foncière dans l'agglomération et donc la concurrence plus ou moins forte avec d'autres terrains plus attractifs pour les promoteurs, la situation économique des opérateurs locaux (la crise immobilière de 2008 a eu un impact sur leurs capacités d'investissement ou leur prise de

risque), le moment dans le déroulé du PNRU et les effets des actions déjà conduites¹...

Concernant l'évolution des nouvelles copropriétés issues de la diversification, aucun PNRU étudié, hormis un, ne mentionne de difficultés majeures. Au contraire, pour certains quartiers, le prix des reventes est plutôt à la hausse. Toutefois, le recul temporel est trop court pour pouvoir en tirer de véritables enseignements. La poursuite d'une surveillance active de ces copropriétés serait souhaitable tant sur l'évolution du bâti que sur le peuplement.

● ATTRACTIVITÉ ET MIXITÉ SOCIALE

La baisse de la vacance dans presque tous les territoires de PNRU traduit incontestablement un regain d'attractivité, dont une part au moins peut être imputable aux effets du PNRU. Toutefois, ce regain d'attractivité ne se traduit pas nécessairement par une plus forte mixité sociale.

Caractérisés par une concentration de la pauvreté avant le PRU, la plupart des quartiers gardent encore une surreprésentation de ménages pauvres à la fin et bien après la période de travaux. Sans surprise, les corrélations sont majeures entre le poids du logement social dans le quartier avant et après le projet, la part des ménages relogés dans et hors du quartier, ainsi que l'importance des phénomènes de dégradation et/ou de paupérisation de certaines copropriétés privées.

Dans tous les PRU, les constructions nouvelles dans le parc privé ont indéniablement amené dans le quartier des ménages souvent plus jeunes, plus aisés, plus diplômés. Si dans certains projets ces nouvelles constructions ont eu un poids significatif dans le quartier ou a minima dans certains îlots du quartier, repéré jusque dans les établissements scolaires, au point d'en modifier à l'avenir les périmètres voire de les faire sortir de la géographie prioritaire de la politique de la ville (un cas parmi les douze étudiés), pour d'autres, il ne s'agit que « d'une goutte d'eau à peine perceptible ».

Ce nouveau parc a aussi favorisé les trajectoires résidentielles de ménages habitant déjà le quartier en leur offrant la possibilité d'accéder à la propriété.

● L'OUVERTURE DES QUARTIERS ET L'OPPORTUNITÉ DE LES DESSERVIR PAR DES TRANSPORTS COLLECTIFS PERFORMANTS

Le désenclavement des quartiers était une intention fortement affichée dans les projets. L'action des PRU a été significative et clairement visible, et s'est traduite par une réorga-

nisation des structures viaires permettant d'ouvrir davantage ces quartiers et/ou de mieux les articuler aux tissus urbains environnants, souvent préexistants, auxquels ils tournaient parfois totalement le dos.

Les PRU ont aussi été, pour la plupart des quartiers étudiés, l'opportunité de les relier à un système de transports collectifs performants (métro, tramway, bus à haut niveaux de service...).

Ces améliorations ont eu pour incidence à la fois la possibilité pour les habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville d'accéder plus facilement aux aménités hors de leur quartier, mais aussi de faciliter les déplacements des autres habitants vers ces quartiers, lorsque des équipements ou services à fort rayonnement s'y trouvent.

Pour certains PRU, une plus forte « mixité de passage » est ainsi relevée. L'impact d'une plus forte mobilité pour les habitants des PNRU vers d'autres espaces de l'agglomération est peu analysé à ce jour et mériterait une attention plus forte.

● RENFORCEMENT DE LA PRÉSENCE DE COMMERCES, SERVICES ET ÉQUIPEMENTS

La présence de commerces, services et équipements a constitué un point central dans plusieurs PRU. A minima, certains PRU se sont attachés à maintenir et rénover l'existant. Le plus souvent, des ambitions plus fortes se sont traduites par la construction/restructuration de centralité de quartier, l'implantation de nouveaux équipements et services de rayonnement à l'échelle de la ville ou de l'agglomération. Les établissements scolaires ont aussi fait l'objet d'une forte attention. Dans certains quartiers, la restructuration du groupe scolaire a été confortée par une stratégie de filières d'excellence pour réussir à instaurer une plus grande mixité sociale, perceptible pour certaines par l'élévation de l'indice de positionnement social (IPS)².

La question de la fragilité des commerces reste toutefois posée dans plusieurs de ces PRU, qu'il s'agisse d'une fragilité liée à la période de transition (départ temporaire ou définitif de populations, inadaptation aux résidents, squats...) ou plus profondément structurelle (manque d'attractivité du quartier, difficultés du petit commerce...).

● L'IMAGE : DES ÉVOLUTIONS POSITIVES MAIS AUSSI DES FREINS

L'image d'un quartier est un facteur majeur et parfois difficilement objectivable de frein à une plus forte diversification sociale d'un

quartier. L'analyse des quartiers rénovés montre, pour plusieurs d'entre eux, une évolution positive de l'image imputable aux transformations induites par le PRU.

En revanche, cette évolution de l'image est souvent lente et décalée par rapport au temps du projet, or elle constitue un effet levier sur les initiatives privées. La prise en compte de cet élément a été plus ou moins bien anticipée dans les projets. Ceci a pu avoir des conséquences sur les difficultés d'occupation de locaux commerciaux et de bureaux, ainsi que sur la commercialisation plus ou moins rapide d'opérations immobilières privées.

Si globalement, les transformations physiques et même pour partie sociales induites par le PRU ont eu un effet positif objectivé sur l'image des quartiers bénéficiaires, les problèmes de délinquances récurrentes (trafics, violences...) que le PNRU n'a pas pu traiter, au mieux juste un peu déplacées, ont un poids tellement fort qu'elles peuvent anéantir en très peu de temps des années de labeur.

● LA DURÉE, UN PARAMÈTRE DIFFICILE À GÉRER

La durée des opérations de rénovation urbaine est un autre facteur de fragilisation. Le temps des habitants n'est pas le temps des projets et encore moins celui des transformations effectives. Impression d'habiter en permanence dans un chantier, espaces délaissés en attente de démolition ou requalification, manque de synchronisation liée à des retards, viabilité économique des commerces à la suite de la baisse de population sur un quartier après démolition et en attente de nouveaux habitants... sont autant d'éléments liés à la temporalité du projet qui, s'ils sont mal gérés, peuvent nuire durablement aux efforts de rénovation urbaine.

● UNE ARTICULATION ENTRE LE PROJET ET LA GESTION URBAINE DE PROXIMITÉ INSUFFISANTE

Si globalement les transformations sont visibles et perçues comme une amélioration, la nouvelle organisation des espaces publics/privés, les résidentialisations, la création d'espaces extérieurs partagés, les espaces délaissés en attente de réaménagements, les bâtiments vacants en attente de démolition nécessitent une articulation entre les équipes chargées des projets de renouvellement urbain et celles chargées de la maintenance au quotidien. Des réserves émises dans plusieurs fiches sur le fonctionnement de ces espaces au quotidien pointent la nécessité d'articuler encore davantage et en amont les

équipes chargées du projet et de l'investissement avec celles chargées de la maintenance et du fonctionnement.

● LES LIMITES DE L'OBSERVATION DE L'ÉVOLUTION DANS LA DURÉE DES PNRU, LIMITES À LEUR ÉVALUATION ?

La levée et l'organisation du traitement de la statistique publique par l'Insee s'accommodent mal des changements fréquents de périmètre, inhérent à la logique de la politique de la ville. Cette situation rend difficile le suivi d'indicateurs statistiques dans la durée sur des périmètres éphémères. Pour la plupart des quartiers étudiés, la construction des bilans a dû s'affranchir de données statistiques précises correspondant au périmètre du PRU pour s'appuyer davantage sur d'autres sources (entretiens, terrain, traitement ad-hoc de données issues d'observatoires des agences d'urbanisme).

Par ailleurs, il y aurait un intérêt, à l'avenir, à davantage éclairer les constats relayés dans les bilans à l'aune de facteurs de contexte et de conjoncture (situation démographique de l'agglomération dans son ensemble, vitalité du marché immobilier, disponibilités foncières...), tant ceux-ci semblent déterminants dans les résultats observés pour certains quartiers.

● LA RÉNOVATION URBAINE ET SOCIALE

Le bilan des PRU serait incomplet si l'on omettait de mentionner l'importance de conduire en étroite articulation avec la rénovation urbaine, un accompagnement social à toutes les étapes du projet. Bien que cet aspect n'ait pas fait l'objet d'une analyse en soi, son importance transparait dans plusieurs bilans. De même, les bénéfices de la participation des habitants évoqués dans certaines monographies, mériteraient un approfondissement des enseignements.

1. Une analyse plus approfondie des motivations et des freins des promoteurs immobiliers a fait l'objet de travaux de recherche récents : « L'effet de la nouvelle offre immobilière non sociale sur la valorisation des quartiers rénovés. Une étude dans trois quartiers de l'ouest : Malakoff à Nantes, Kervénanec à Lorient et Les Sablons au Mans », thèse de Maximilien Steindorsson soutenue en juin 2023, sous la direction de Solène Gaudin et Guy Baudelle.

2. L'indice de position sociale (IPS) permet d'appréhender le statut social des élèves à partir des professions et catégories sociales (PCS) de leurs parents.

Le programme national de rénovation urbaine : portraits de 12 quartiers diversifiés

PONTANÉZEN
Brest Métropole - Brest 1

- 2 890 habitants dans le quartier en 2018 ; 210 000 dans l'agglomération - 32,4 % depuis 1999 ; - 1,6 % dans l'agglomération.
- 1 319 logements dans le quartier en 2018 ; 115 044 dans l'agglomération - 22 % depuis 1999 ; + 14,2 % dans l'agglomération.
- 82,3 % de logements sociaux en 2018 ; 15,9 % dans l'agglomération - 3,7 points depuis 1999 ; - 0,9 point dans l'agglomération
- 474 logements sociaux démolis
- 627 logements sociaux reconstitués dans l'agglomération
- 105,7 millions d'euros d'investissement total dont 28,7 millions financés par l'Anru

BANC VERT
CU de Dunkerque - Dunkerque 2

- 1 901 habitants dans le quartier en 2018 ; 195 900 dans l'agglomération - 29,7 % depuis 1999 ; - 8,3 % dans l'agglomération.
- 931 logements dans le quartier en 2018, 97 158 dans l'agglomération - 11,7 % depuis 1999 ; + 14,2 % dans l'agglomération.
- 68 % de logements sociaux en 2018, 31,1 % dans l'agglomération - 16 points depuis 1999 et + 0,4 point dans l'agglomération.
- 165 logements sociaux démolis
- 101 logements sociaux reconstitués dans l'agglomération
- 43,5 millions d'euros d'investissement total dont 6,6 millions financés par l'Anru

BOIS DE BLÉVILLE, MONT-GAILLARD, MARE-ROUGE
CU Le Havre Seine Métropole - Le Havre 5

- 15 241 habitants dans le quartier en 2018 ; 268 900 dans l'agglomération - 27 % depuis 1999 ; - 5,9 % dans l'agglomération.
- 6 389 logements dans le quartier en 2018 ; 137 494 dans l'agglomération - 17,1 % depuis 1999 ; + 11,8 % dans l'agglomération.
- 60,4 % de logements sociaux en 2018 ; 27,1 % dans l'agglomération - 14,4 points depuis 1999 ; - 2,7 points dans l'agglomération
- 1 163 logements sociaux démolis
- 1 480 logements sociaux reconstitués dans l'agglomération
- 336,3 millions d'euros d'investissement total dont 59,8 millions financés par l'Anru

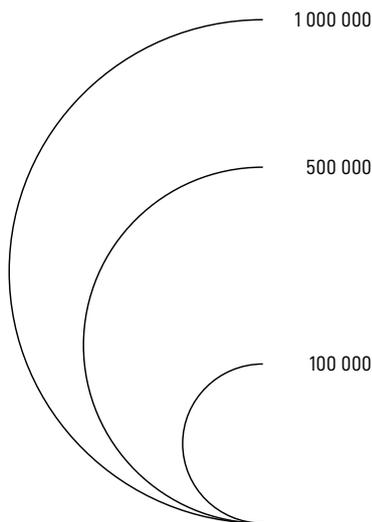
BEL-AIR, GRANDS PÊCHERS
EPT Est Ensemble - Montreuil 9

- 5 820 habitants dans le quartier en 2018 ; 426 400 dans l'agglomération + 8,1 % depuis 1999 ; + 17,9 % dans l'agglomération.
- 2 125 logements dans le quartier en 2018 ; 187 499 dans l'agglomération + 6,1 % depuis 1999 ; + 16 % dans l'agglomération
- 76,6 % de logements sociaux en 2018 ; 36 % dans l'agglomération - 3,6 points depuis 1999 ; - 4,7 points dans l'agglomération
- 299 logements sociaux démolis
- 299 logements sociaux reconstitués dans l'agglomération
- 101,2 millions d'euros d'investissement total dont 22,8 millions financés par l'Anru

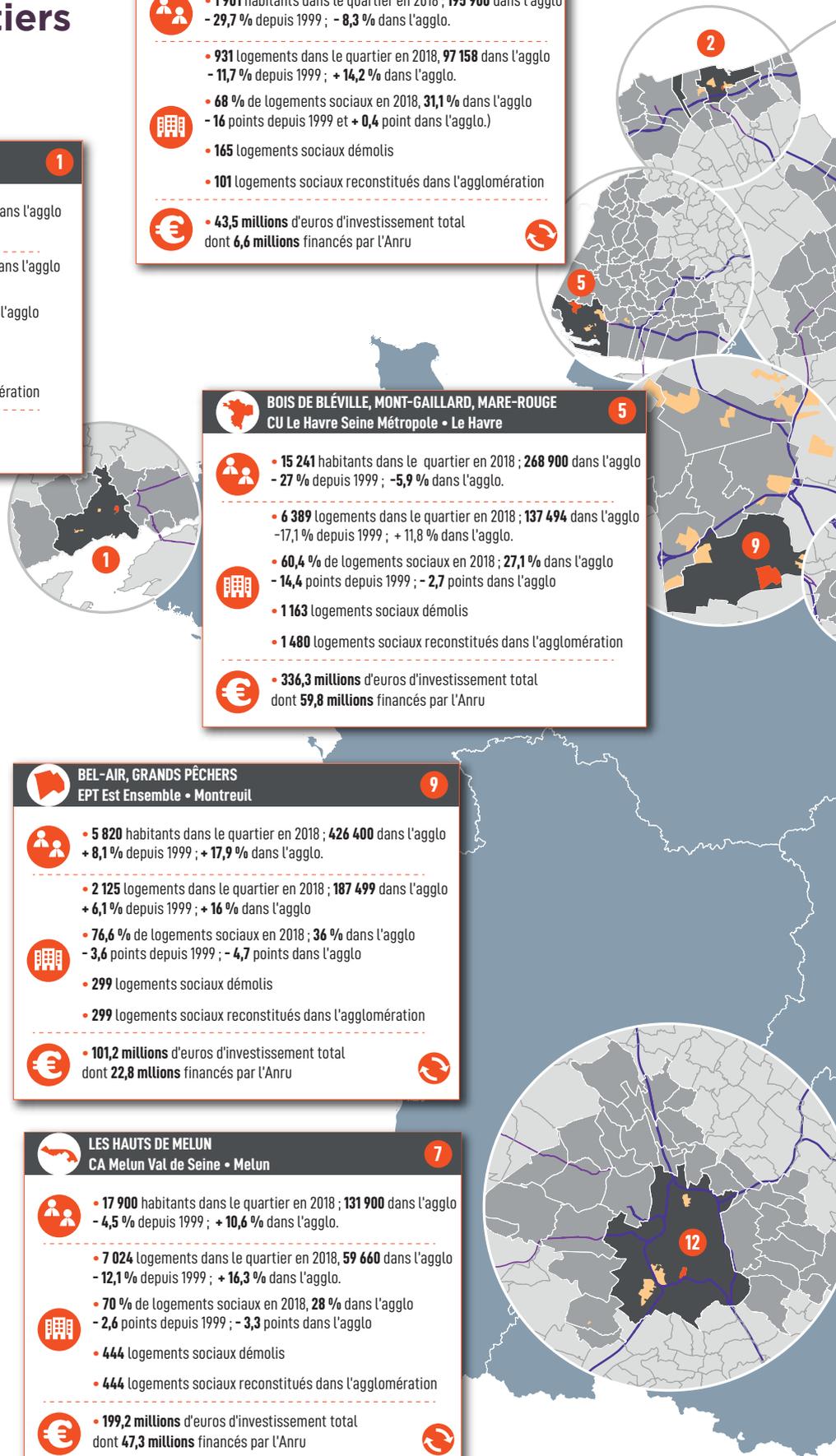
LES HAUTS DE MELUN
CA Melun Val de Seine - Melun 7

- 17 900 habitants dans le quartier en 2018 ; 131 900 dans l'agglomération - 4,5 % depuis 1999 ; + 10,6 % dans l'agglomération.
- 7 024 logements dans le quartier en 2018, 59 660 dans l'agglomération - 12,1 % depuis 1999 ; + 16,3 % dans l'agglomération.
- 70 % de logements sociaux en 2018, 28 % dans l'agglomération - 2,6 points depuis 1999 ; - 3,3 points dans l'agglomération
- 444 logements sociaux démolis
- 444 logements sociaux reconstitués dans l'agglomération
- 199,2 millions d'euros d'investissement total dont 47,3 millions financés par l'Anru

Population de l'intercommunalité



- Zone urbaine sensible étudiée
- Autre zone urbaine sensible
- Commune du quartier étudié
- Commune de l'agglomération
- ↻ Poursuite en NPNRU



NOUVEAU MONS

Métropole Européenne de Lille • Mons-en-Baroeul

8

• 10 700 habitants dans le quartier en 2018 ; 1 149 900 dans l'agglomération
- 16,3 % depuis 1999 ; + 19,1 % dans l'agglomération

• 5 171 logements dans le quartier en 2018 ; 548 192 dans l'agglomération
- 1,2 % depuis 1999 ; + 19,1 % dans l'agglomération

• 54,1 % de logements sociaux en 2018, 22,8 % dans l'agglomération
- 1,9 point depuis 1999 ; - 1,3 point dans l'agglomération

• 437 logements sociaux démolis

• 136 logements sociaux reconstitués dans l'agglomération

• 182 millions d'euros d'investissement total
dont 38,9 millions financés par l'Anru

PLATEAU DE HAYE

Métropole du Grand Nancy • Laxou ; Maxéville ; Nancy

4

• 8 100 habitants dans le quartier en 2018 ; 257 400 dans l'agglomération
- 9,9 % depuis 2006 ; - 0,3 % dans l'agglomération

• 4 120 logements dans le quartier en 2018, 147 911 dans l'agglomération
- 29,3 % depuis 1999 ; + 14,8 % dans l'agglomération

• 78,1 % de logements sociaux en 2018, 19 % dans l'agglomération
+ 0,8 point depuis 1999 ; - 2,7 point dans l'agglomération

• 1 120 logements sociaux démolis

• 564 logements sociaux reconstitués dans l'agglomération

• 211,3 millions d'euros d'investissements
dont 52,8 millions subventionnés par l'Anru

MEINAU - CANARDIÈRE

Eurométropole de Strasbourg • Strasbourg

11

• 7 900 habitants dans le quartier en 2018 ; 500 500 dans l'agglomération
- 9,9 % depuis 2006 ; + 9,1 % dans l'agglomération

• 3 441 logements dans le quartier en 2018, 259 721 dans l'agglomération
+ 1,9 % depuis 2006 ; + 20,5 % dans l'agglomération

• 70 % de logements sociaux en 2018, 19,8 % dans l'agglomération
- 4 points depuis 2006 ; - 0,2 point dans l'agglomération

• 626 logements sociaux démolis

• 626 logements sociaux reconstitués dans l'agglomération

• 201,2 millions d'euros d'investissements
dont 36,2 millions subventionnés par l'Anru

TIERGAERTEL - LES HIRONDELLES

Eurométropole de Strasbourg • Lingolsheim

6

• 2 250 habitants dans le quartier en 2018 ; 500 500 dans l'agglomération
+ 60,7 % depuis 2006 ; + 9,1 % dans l'agglomération

• 419 logements sociaux démolis

• 419 logements sociaux reconstitués dans l'agglomération

• 68,5 millions d'euros d'investissement total
dont 11,1 millions financés par l'Anru

CRÊT DE ROC

Saint-Etienne Métropole • Saint-Etienne

10

• 5 500 habitants dans le quartier en 2018 ; 404 600 dans l'agglomération
- 7,6 % depuis 1999 ; - 0,8 % dans l'agglomération

• 2 688 logements dans le quartier en 2018 ; 210 030 dans l'agglomération
- 14,6 % depuis 1999 ; + 9,1 % dans l'agglomération

• 18 % de logements sociaux en 2018, 21 % dans l'agglomération
+ 7 points depuis 1999 ; - 1,9 point dans l'agglomération

• 0 logement démolit

• 172 logements construits dans l'agglomération

• 41,3 millions d'euros d'investissement total
dont 8,6 millions financés par l'Anru

LES FOUGÈRES

CA Pays de Montbéliard Agglomération • Grand-Charmont

3

• 2 211 habitants dans le quartier en 2018 ; 140 000 dans l'agglomération
- 1,5 % depuis 2006 ; - 1,7 % dans l'agglomération

• 971 logements dans le quartier en 2018, 69 604 dans l'agglomération
± 0 % depuis 2006 ; + 7,7 % dans l'agglomération

• 289 logements sociaux démolis

• 198 logements sociaux reconstitués dans l'agglomération

• 34,4 millions d'euros d'investissement total
dont 6,8 millions financés par l'Anru

EMPALOT

Toulouse Métropole • Toulouse

12

• 5 360 habitants dans le quartier en 2018 ; 783 400 dans l'agglomération
- 13,5 % depuis 1999 ; + 27,4 % dans l'agglomération

• 2 688 logements dans le quartier en 2018 ; 435 937 dans l'agglomération
- 14,6 % depuis 1999 ; + 38,9 % dans l'agglomération

• 72,3 % de logements sociaux en 2018 ; 13,2 % dans l'agglomération
- 8 points depuis 1999 ; - 0,6 point dans l'agglomération

• 316 logements démolis

• 317 logements reconstitués dans l'agglomération

• 81,2 millions d'euros d'investissement total
dont 13,5 millions financés par l'Anru

MONOGRAPHIES



Le quartier Tiergaetel,
Les Hirondelles à Lingolsheim
© ADEUS

BREST - PONTANÉZEN

Pontanézen dix ans après le PNRU : du grand ensemble évité au quartier intégré ?

Le quartier de Pontanézen a vu le jour au début des années 1970, à l'image de la plupart des grands ensembles brestois. C'est aujourd'hui le seul d'entre eux à avoir connu l'achèvement d'une opération de rénovation urbaine de grande ampleur.

Constitué à l'origine de près de 100% de logement sociaux propriété d'un bailleur unique, le quartier cumule dès ses premières années d'existence un certain nombre de fragilités, un important déficit d'image et une structure urbaine qui ne le relie pas suffisamment au reste de la ville et participe à son isolement.

Le projet de rénovation urbaine financé par l'ANRU à partir de 2005 ambitionne donc à la fois : la diversification de la population via la démolition d'un tiers des logements sociaux et la construction d'une offre nouvelle, la recomposition des îlots démolis et le traitement des espaces publics, le désenclavement et l'ouverture du quartier sur le reste de la ville via, entre autres, l'arrivée du tramway en son sein, le développement de services publics et la création de nouvelles surfaces commerciales. Les objectifs sont clairs : en faire un quartier relié à la ville et changer son image pour attirer de nouveaux habitants et de nouveaux usages.

● UN GRAND QUARTIER D'HABITAT SOCIAL QUI CONCENTRE TOUJOURS LES FRAGILITÉS SOCIO-ÉCONOMIQUES

Dix ans après la fin du PNRU, Pontanézen montre cependant des écarts de peuplement toujours marqués avec le reste de l'agglomération. Son parc de logements est dimensionné pour accueillir de grands ménages. C'est un quartier familial, avec une proportion d'enfants plus importante qu'ailleurs : en 2018, près de trois habitants sur dix sont âgés de moins de 15 ans. Il accueille aussi une forte proportion de ménages monoparentaux, qui pèsent pour 21% des ménages du quartier contre 8% en moyenne à l'échelle de l'agglomération. Les personnes étrangères y sont également nettement plus nombreuses en proportion qu'ailleurs, avec 22% des habitants du quartier qui sont étrangers contre en moyenne 6% des habitants de Brest métropole. La précarité économique y est toujours très supérieure à la moyenne de l'agglomération. En 2018, il y a plus de 1000 euros d'écart entre le revenu médian mensuel

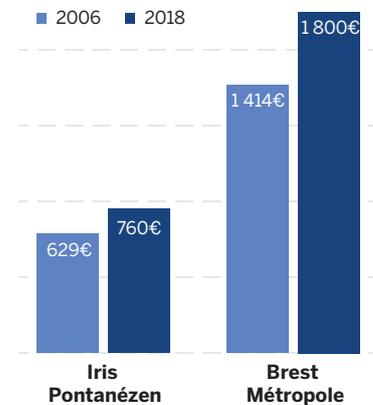
déclaré par unité de consommation des habitants du quartier et celui de l'ensemble des habitants de la métropole. Certes, ce revenu a progressé entre 2006 et 2018, mais bien moins qu'à l'échelle de la métropole. Le taux de chômage chez les 15-64 ans atteint quant à lui 38%, et est plus de deux fois supérieur par rapport à son niveau dans la métropole (14%). La mixité scolaire demeure limitée. La principale école publique du quartier, l'école de Penn Ar Streat, figure parmi les écoles brestoises avec l'indice de position sociale (IPS) le plus bas. Elle demeure aussi l'une des écoles parmi les plus évitées, avec un nombre de demandes de dérogations supérieur à la moyenne brestoise.

Les dynamiques d'évolution urbaine enclenchées par le PNRU n'ont donc pas encore bousculé la structure sociale du quartier ni impulsé un recul notable des fragilités socio-économiques en son sein. Il demeure un quartier d'habitat social où vit une proportion de ménages modestes plus importante qu'ailleurs.

Le quartier souffre par ailleurs toujours d'un important déficit en termes d'image, qui persiste aussi bien dans les stéréotypes collectifs que dans son traitement médiatique. C'est un quartier étiqueté comme « difficile », terni par les problèmes de sécurité et de trafic, et qui n'entre toujours pas dans le champ des possibles en termes d'installation résidentielle pour les catégories de ménages moins modestes.

● UN DÉSENCLAVEMENT RÉUSSI : LE RÉTABLISSEMENT DE LA CONTINUITÉ URBAINE PERMIS PAR L'ARRIVÉE DU TRAMWAY

Au-delà du peuplement et de l'image, le PNRU avait également pour objectif de désenclaver le quartier. En effet, à son démarrage, Pontanézen était bordé à l'ouest par une voie express et au nord par une large avenue, qui le coupaient de son environnement. Malgré la proximité géographique du centre-ville, le quartier demeurait un secteur replié sur lui-même et peu accessible. La restructuration urbaine dans le cadre du PNRU s'est traduite par la démolition d'une tour au sud et d'une grande barre au nord, qui ont permis de créer une avenue traversante, sur laquelle le tramway a été implanté. De l'avis de l'ensemble des acteurs rencontrés, l'arrivée de ce mode de transport a constitué une réelle opportunité d'ouverture du quartier, que les habitants se sont facilement approprié et qui



Évolution des écarts de revenus entre le quartier et l'agglomération

SOURCE : INSEE- FILOSOFI

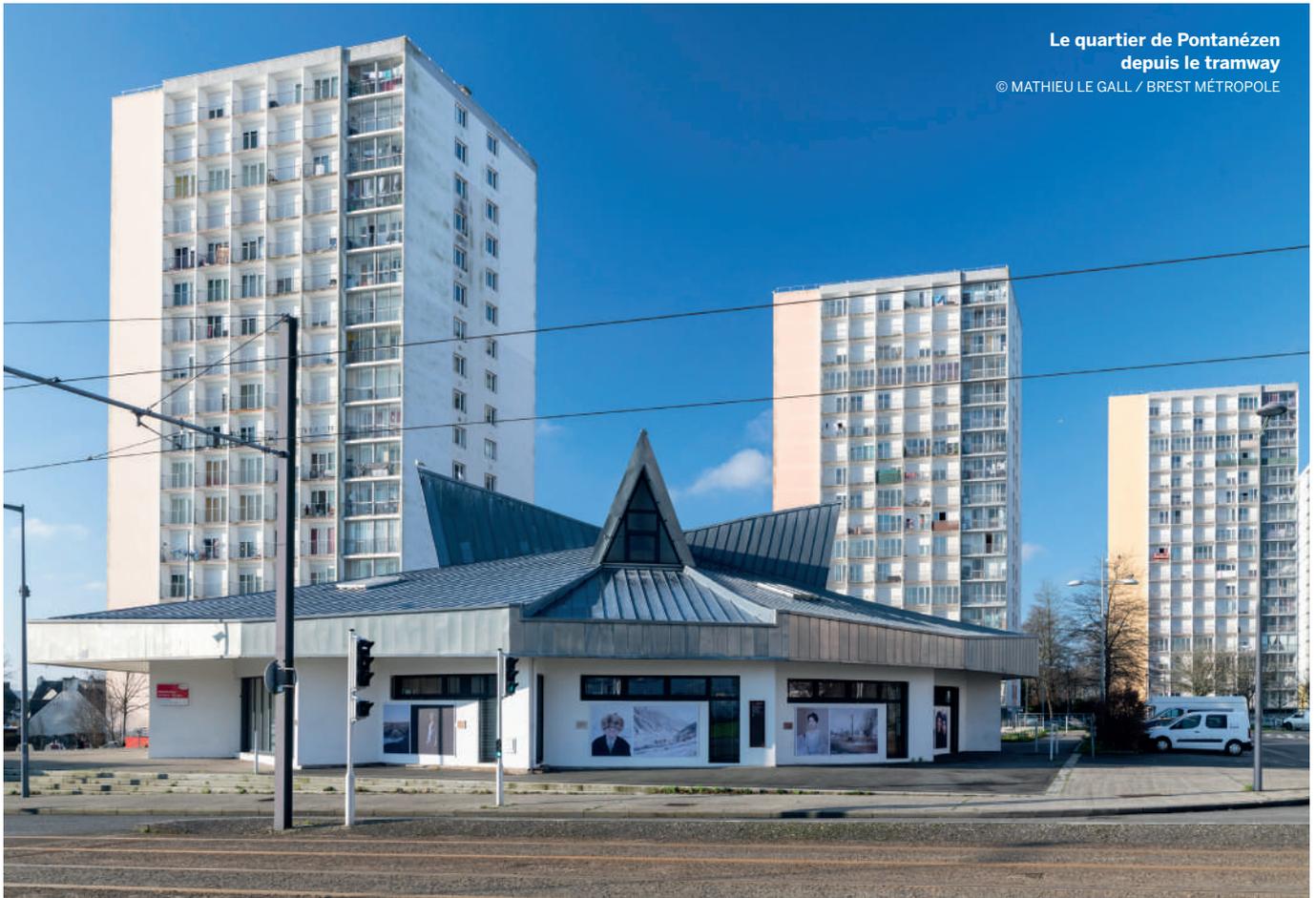
Une progression en euros constant moins importante au sein du quartier que de l'agglomération entre 2006 et 2018 (+21% à Pontanézen contre +27% pour le revenu médian mensuel déclaré par unité de consommation des habitants de l'ensemble de la métropole)

a permis d'élargir leurs horizons de déplacements. Alors qu'il fallait 41 minutes à pied pour rejoindre le centre-ville ou 20 minutes en bus, il en faut désormais seulement 13 minutes en tramway.

L'arrivée du tramway a aussi permis la fréquentation du quartier par des habitants extérieurs, qui se rendent dans les équipements (la médiathèque tout particulièrement) et les nouveaux commerces, créant une relative mixité sociale « de passage ».

● L'ENSEMBLE DU PARC SOCIAL DU QUARTIER IMPACTÉ PAR LE PNRU : DÉMOLI OU RÉHABILITÉ

Avant sa rénovation, Pontanézen comptait 1435 logements sociaux, propriétés de Brest Métropole Habitat (BMH), unique bailleur social présent au sein du quartier. Entre 2006 et 2013, période sur laquelle les travaux se sont échelonnés, un tiers du parc social a été démoli, soit 474 logements. 509 logements ont été reconstruits dont 118 au sein du quartier. Comme précisé dans la convention, les 961 logements sociaux restants étaient de bonne conception, tant au niveau des pièces que des surfaces. L'isolement phonique était satisfaisant et les travaux réalisés au cours des quinze années précédentes avaient permis d'améliorer ce confort. Les travaux de réhabilitation ont consisté à sécuriser les caves, ravalier les



Le quartier de Pontanézen
depuis le tramway

© MATHIEU LE GALL / BREST MÉTROPOLE

façades, améliorer les cages d'escalier et les parties communes. L'ensemble des bâtiments ont ainsi été réhabilités.

La démolition d'une partie du parc et les opérations de diversification n'ont cependant pas modifié sa fonction résidentielle. Avec 82% de logements sociaux en 2018 contre 86% en 1999, Pontanézen demeure un quartier d'habitat social. La part des logements sociaux dans le quartier est cinq fois plus élevée que celle observée à Brest métropole.

**Une offre nouvelle plus chère
mais tous les logements privilégiés
par le raccordement au réseau
de chaleur urbain**

Dans le parc social en 2021, le loyer moyen d'un appartement de 3 pièces est de 334 euros. L'offre nouvelle étant exclusivement financée en PLUS et l'offre déjà existante proposant des bas niveaux de loyers, on constate des prix plus élevés pour les logements les plus récents. Le prix moyen au m² des logements construits après 2008 est de 6,1 euros/m² alors qu'il est de 4,8 euros/m² pour les logements existants avant le PNRU.

Aucun des 1093 logements sociaux du quartier n'a une étiquette énergétique E, F ou G, qui les classerait dans la catégorie des loge-

ments énergivores. Les logements les plus anciens, construits au début des années 1970 figurent cependant parmi ceux qui ont les étiquettes énergétiques les moins favorables. Au total 698 logements (soit 64% du parc social), ont une étiquette D. L'ensemble des diagnostics a été réalisé après 2008. Tous les logements sociaux du périmètre de la Zus sont raccordés au réseau de chaleur urbain de la ville de Brest. Avec une énergie moins chère et moins soumise aux fluctuations du marché, ce raccordement constitue un véritable avantage pour les habitants.

**● UNE DIVERSIFICATION
LIMITÉE AU REGARD
DES OBJECTIFS FIXÉS PAR
LA CONVENTION**

La diversification du parc se traduit dans la convention par la démolition de 474 logements sociaux, la création d'une copropriété privée issue de la vente de logements sociaux, la construction d'environ 100 logements par l'association Foncière Logement et de 140 logements via des opérateurs privés et le développement d'une offre en location-accession. Aujourd'hui, 174 logements issus de la diversification sont recensés dans le quartier sur les 310 initialement prévus par la convention. Seulement 56% de l'objectif de diversification a été atteint. Par ail-

leurs, la reconstitution des logements sociaux est réalisée partiellement sur site, quasi-exclusivement en PLUS, avec une forme architecturale renouvelée.

Concernant la construction de logements issus d'opérateurs privés, seulement trois nouvelles copropriétés construites entre 2006 et 2018 sont recensées dans le quartier, elles représentent 70 logements. La Foncière Logement a par ailleurs financé 26 appartements et 28 maisons. Ces deux programmes ont attiré de nouveaux habitants au sein du quartier aux profils très variés, aussi bien en termes d'âge, de composition familiale, de métiers que de ressources. Le taux de rotation sur ces deux programmes est toutefois nettement plus important que le taux de rotation moyen observé sur l'ensemble des programmes en France : 25% par an contre 13% à 15%. Sans que l'on puisse s'affirmer, cela pourrait traduire une moindre volonté de la part de ces nouveaux ménages de s'installer de façon pérenne à Pontanézen.

**Seulement six copropriétés
privées dans le quartier dont
quatre « à surveiller »**

Parmi les nouvelles copropriétés privées, deux sont déjà considérées comme « à surveiller » par l'observatoire des copropriétés.

Pour la première qui compte 40 logements, l'occupation sociale et le positionnement vis-à-vis du marché immobilier local font apparaître des signes de fragilité. En effet, plus d'un tiers des ménages, pour la plupart locataires de leur logement (60%) vivent sous le seuil de bas revenus. Deux propriétaires sont également déjà débiteurs. De plus, en 2021, un quart des logements avaient été revendus dans les trois années précédentes.

La deuxième copropriété identifiée comme « à surveiller » est une copropriété mixte suite à la vente, par le bailleur social, de logements sur les 48 qu'elle compte. Aujourd'hui, une large majorité de ces logements est occupée par leur propriétaire (71%). L'observatoire met cependant en évidence des indices sur sa fragilité : 43% des ménages vivent sous le seuil de bas revenus, 7 copropriétaires sont débiteurs et le taux d'impayés s'élève à 35,2%. Les deux copropriétés qui existaient avant le PNRU au sein de la Zus sont également considérées comme étant « à surveiller ».

● UNE FORTE PROPORTION DE MÉNAGES RELOGÉS AU SEIN MÊME DU QUARTIER, SELON LEUR SOUHAIT

Au total, parmi les 474 logements destinés à

Reconstitution de l'offre

SOURCE : CONVENTION DE RÉNOVATION URBAINE DU QUARTIER EUROPE-GOUESNOU-PONTANÉZEN, RPLS, DONNÉES MAJIC

	Prévu dans la convention	Réalisé
Démolitions logements locatifs sociaux	474	474
Constructions logements locatifs sociaux	509 en dehors du quartier 119 in situ	509 en dehors du quartier 118 in situ
Diversification des statuts d'occupation	310	174
Dont location-accession	18	17
Dont locatif «La Foncière»	Environ 100	54
Dont copropriétés par vente HLM	48	33
Dont logements réservés au secteur privé	144	70

la démolition, 68 étaient vacants au démarrage des travaux et 123 étaient libérés à la suite du départ volontaire de leurs locataires. Brest métropole habitat (BMH) devait donc trouver une solution de relogement pour 283 ménages. Parmi eux, un tiers occupait son logement depuis plus de quinze ans, dont beaucoup de personnes âgées. Cette configuration, avec des ménages installés de longue date, a induit un souhait d'une majorité d'entre eux de rester dans le quartier à la fois par attachement et pour préserver leurs repères, leurs réseaux sociaux et culturels. Cela a nécessité un long travail de prospec-

tion de la part de la personne en charge du relogement, afin de trouver des logements au sein du quartier, identiques à ceux qui allaient être démolis. La difficulté étant de trouver des configurations équivalentes dans des logements neufs, avec une architecture renouvelée, souvent beaucoup moins cloisonnée. In fine, 46% des ménages ont été relogés au sein du quartier, 52% dans les autres quartiers de la ville de Brest (essentiellement hors Zus), et seulement 2% dans le reste de l'agglomération. Parmi ceux qui ont été relogés au sein du quartier, 31% ont pu bénéficier d'un logement neuf.

CE QUI EST OBSERVÉ

Les données observées sont à l'échelle de l'IRIS ou de la Zus, selon la source utilisée. Concernant Pontanézen, ces deux périmètres ont des contours très proches.

L'observatoire des copropriétés : les difficultés d'une copropriété peuvent être de différentes natures. Elles peuvent être liées à sa structure et son état, à une mauvaise gestion et gouvernance, à la fragilisation des ménages ou encore au marché local de l'habitat. L'observatoire des copropriétés, réalisé par l'Adeupa, élabore un indice synthétique de fragilité prenant en compte ces différents aspects.

DUNKERQUE - BANC VERT**Quelle réussite du PNRU dans le retournement d'image et la couture urbaine du quartier ?**

Le programme de rénovation urbaine (PRU) de la ville de Dunkerque se fonde sur les principes et orientations issus du Grand Projet de Ville (GPV) de l'agglomération dunkerquoise signé en 2002, lequel portait en ce qui concerne la ville de Dunkerque, sur un territoire unique, continu et circonscrit sur le sud/ouest de la commune. La particularité du GPV était qu'il envisageait une intervention globale et simultanée, à la fois dans des quartiers d'habitat social et des quartiers d'habitat ancien dégradé dont les populations sont confrontées à de grandes difficultés sociales.

Avec la création de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU), la ville s'est inscrite dans la logique de la rénovation urbaine portée par la nouvelle agence. Trois dossiers ont été déposés auprès de l'ANRU : un dossier pour la rénovation du quartier du Jeu de Mail / Carré de la Vieille en 2004, un dossier pour la rénovation du quartier du Banc Vert en avril 2006, un dossier pour la rénovation des quartiers Soubise et Basse-Ville (dits « quartiers d'habitat ancien ») en juin 2006.

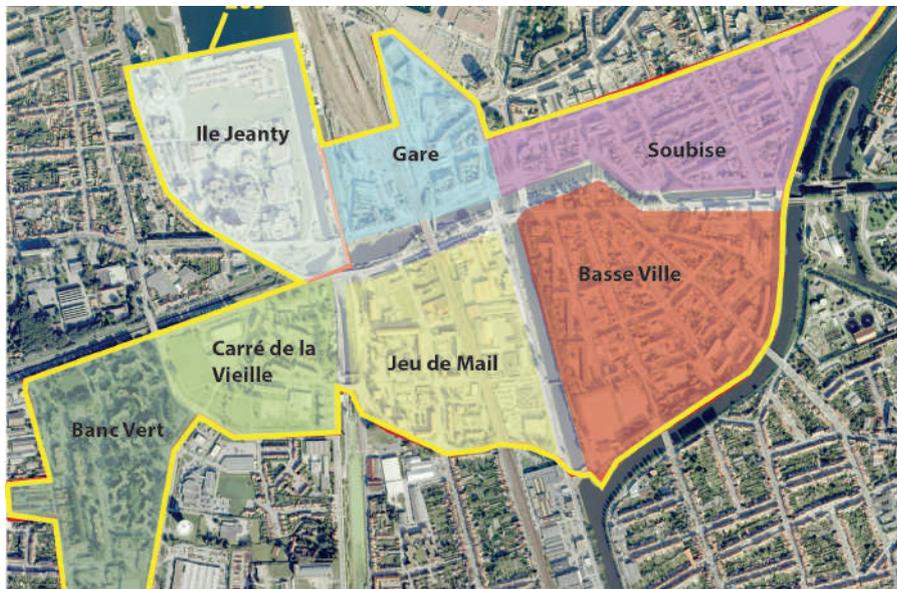
Nous vous proposons dans ce présent article d'aborder uniquement la rénovation urbaine du quartier du Banc Vert dont la convention ANRU signée en 2009 n'a intégré qu'une partie du projet et dont la finalisation se poursuit aujourd'hui dans le cadre du NPNRU. L'objectif est de faire état de toutes les opérations physiques menées dans le cadre du PRU mais sa mise en œuvre s'entend aussi par la mise en place de nombreuses actions à dominante sociale pour et avec les habitants.

● LE QUARTIER DU BANC VERT, À L'ENTRÉE DU CŒUR DE L'AGGLOMÉRATION

Le quartier du Banc Vert se situe en périphérie proche du centre-ville de Dunkerque. Il a été construit au début des années 1970 dans le cadre d'une ZAC installée sur un vaste terrain inoccupé, comme une île urbaine, architecturale et sociale ignorant les relations possibles avec les quartiers environnants et notamment avec celui tout proche de Petite-Synthe / Louis XIV.

Administrativement, le Banc Vert fait partie du quartier de Dunkerque-Petite-Synthe (la commune de Petite-Synthe a fusionné avec Dunkerque en 1972).

L'objectif du projet de rénovation urbaine est de remédier dans la mesure du possible aux défauts intrinsèques du plan masse initial de la ZAC du Banc Vert. Le projet urbain s'est



Plusieurs quartiers au sein de la Zus © COMMUNAUTÉ URBAINE DE DUNKERQUE

appuyé, pour ce faire, sur le potentiel de recomposition urbaine du quartier qu'ouvre la décision de démolir deux immeubles (Quercy et Rouergue). En effet, la démolition de ces deux immeubles libère un foncier important situé à l'ouest du quartier, au contact avec la trame urbaine traditionnelle du quartier Saint Antoine / Louis XIV de Petite-Synthe. La libération du foncier était alors nécessaire afin d'effacer la coupure avec ce tissu urbain traditionnel.

● LE PROGRAMME DE RÉHABILITATION

À l'échelle du quartier du Banc Vert, une opération de réhabilitation a été réalisée pendant la durée du PNRU. 301 logements collectifs ont ainsi fait l'objet d'un important projet de rénovation thermique et de traitement des façades. Ce programme n'a cependant pas réinterrogé la composition et la typologie des logements au regard de l'évolution démographique du quartier et de l'agglomération.

● LE PNRU, LA PREMIÈRE PIERRE DE LA DIVERSIFICATION DU QUARTIER

Les interventions opérées sur le Banc Vert ont permis la mise en œuvre d'opérations de diversification dans un souci d'une meilleure couture urbaine avec les quartiers avoisinants. Initialement, la démolition de 165 logements collectifs sociaux devait permettre la reconstruction de 45 nouveaux logements sociaux, 20 logements en acces-

sion sociale et 30 logements en locatif libre. Parmi les principaux programmes réalisés sur ce secteur :

- Un programme « Ebène » de 20 logements sociaux BBC en structure bois dont 4 en rez-de-chaussée et 16 aux étages proposant différentes typologies (4 T2, 12 T3 et 4 T4) et à destination d'une mixité de ménage (PLAI, PLUS-CD, PLUS, PLS). Ce programme a également permis de créer 300 m² de locaux commerciaux.

- Un programme « Le clos du teilleur » de 16 logements PSLA dont sept appartements du T2 au T4 et neuf maisons proposant 3 ou 4 chambres.

Après quelques années d'attente, le foncier dévolu à l'association foncière logement a permis la livraison en septembre 2023 de 16 maisons individuelles allant du T3 au T5 triplex.

Ce quartier est également marqué par la présence de deux importantes copropriétés préexistantes, les Landes avec 50 logements et Languedoc avec 86 logements.

● UNE PROGRAMMATION LOGEMENTS QUI CONTRIBUE À UNE DIVERSIFICATION DU PEUPLEMENT EN FAVEUR D'UNE PLUS GRANDE MIXITÉ SOCIALE¹

La diversification développée dans le cadre du PRU, ainsi que les actions menées dans le cadre de la politique de la ville, ont notamment eu un impact sur le peuplement et le statut d'occupation des ménages sur le

quartier. Le volume de logements et le nombre d'habitants sur le quartier ont diminué entre 1999 et 2018 passant respectivement de 2703 à 1901 habitants et de 1054 à 931 logements.

En 1999, si le poids du parc privé (propriétaires et locataires) représentait 16% sur le Banc Vert, ces derniers représentent aujourd'hui 32% du parc de résidences principales dont 25% sont occupés par des ménages propriétaires.

Bien qu'inférieure de 36 points de la moyenne intercommunale en 2018, les écarts se sont réduits au regard des taux observés en 2006.

Cette évolution du peuplement et cette plus grande mixité sociale à l'échelle du Banc Vert, se perçoit notamment dans la baisse du poids des salariés en contrat précaire parmi les actifs occupés de 15-64 ans (-12 points par rapport à 2006) qui représente 19% en 2018, soit 3 points de plus que la moyenne de la Communauté Urbaine.

Cette amélioration se traduit également au regard de l'évolution de l'indice de position sociale du Collège Lucie Aubrac dont 76% des élèves étaient issus de professions et catégories sociales défavorisées en 2004 contre 72,8% aujourd'hui.

Enfin, l'augmentation du poids de la population de 15 ans ou plus non scolarisée titulaire d'un diplôme supérieur ou équivalent au bac (26%, +8 points) semble être le fruit de la diversification du peuplement observé sur le quartier. L'écart de -13 points avec la Communauté Urbaine s'est maintenu au cours de ces douze dernières années.

● LANCER LA COUTURE DU QUARTIER PAR LA REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS ET COLLECTIFS

Parallèlement à la diversification de l'offre de logements, à l'amélioration des logements existants et au développement d'une nouvelle offre commerciale, le PNRU a eu également pour objectif de répondre à l'amélioration du cadre de vie et des espaces collectifs.

Ces opérations sur les espaces extérieurs ont été conduites en partenariat entre la collectivité, les bailleurs et les co-propriétaires dans un souci d'une meilleure gestion urbaine et de proximité. Diverses opérations ont ainsi été réalisées : la création de jardins éphémères, le percement d'une rue, la rénovation du parvis du collège, la requalification des entrées et cœurs d'îlot par la mise en place de nouvelles limites résidentielles clôturées avec du mobilier urbain de qualité et cohérent, la mise en place de points d'apport volontaire enterrés... Ce projet de renouvel-

lement urbain a également pu bénéficier de la reconstruction du collège et de la salle de sport présents sur le quartier mais drainant un public au-delà de ce dernier.

Si le PNRU a contribué à la diversification de l'offre de logements et facilité la couture urbaine, notamment par la recomposition du foncier, par l'espace public et la forme des logements proposés, le quartier du Banc Vert n'a pas bénéficié de l'intégralité des financements nécessaires à la mise en œuvre du master plan adopté initialement par les élus. L'ambition quant à la programmation en matière d'espaces publics a donc été limitée dans le cadre de ce premier projet et a été reprise partiellement dans le cadre du NPNRU.

Si la transformation urbaine du quartier a été vecteur d'une amélioration du cadre de vie, il n'a cependant pas éradiqué tous les mésusages témoignant de la nécessité dans la durée d'un travail d'accompagnement social par la ville et la maison de quartier.

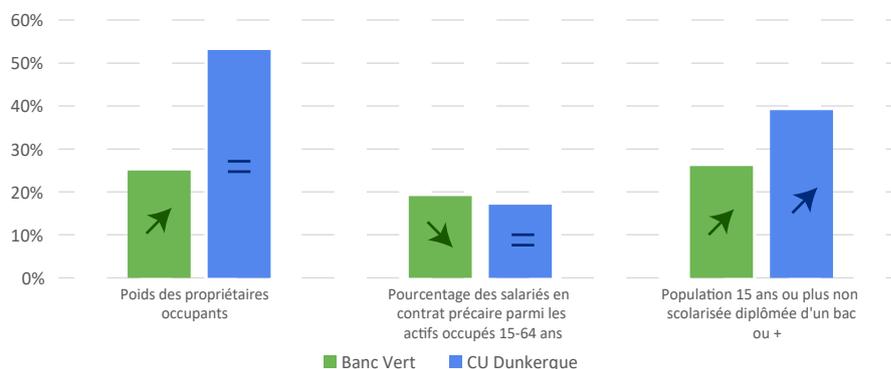
Bien qu'ambitieux en matière de construction durable, le programme neuf « Ebène » est depuis questionné tant sur la typologie proposée (triplex) que sur la facilité d'accès

des espaces communs et de non-respect des limites public-privé aujourd'hui supports de nombreux mésusages. De nombreuses cellules commerciales sont également toujours vacantes.

Enfin, la résidentialisation de l'îlot du Marais par la mise en place de clôtures basses et esthétiques et la végétalisation des frontages a participé à la sécurisation de celui-ci.

C'est afin de poursuivre la transformation du quartier, qui ne fut que partielle, que celui-ci a été retenu dans le cadre du NPNRU. Diversification, valorisation de la « qualité d'habiter », co-construction d'espaces publics de qualité, développement d'une mobilité active et décarbonée, création d'une école et d'une maison de quartier du futur (tant sur la forme que les usages) sont autant de défis relevés dans ce nouveau programme afin de poursuivre le retournement d'image et d'accroître l'attractivité et la couture urbaine du Banc Vert.

1. Le périmètre de Zus étant beaucoup plus important que le périmètre d'analyse, les données ci-après s'appuient sur les évolutions observées à l'échelle de l'iris « Banc Vert » dont les limites reflètent davantage les dynamiques du quartier.



Les impacts du PNRU sur le peuplement au Banc Vert SOURCE : INSEE 1999-2006-2018



Vue satellite du Banc Vert © COMMUNAUTÉ URBAINE DE DUNKERQUE

GRAND-CHARMONT - LES FOGÈRES

Un quartier transformé en profondeur, mais pour lequel certaines problématiques sociales demeurent

Né en 1959 pour répondre au besoin accru de logements en vue d'accueillir l'afflux massif d'une main d'œuvre étrangère des usines Peugeot, le quartier des Fougères s'étend sur 15 ha à l'extrémité nord de la commune de Grand Charmont et de Pays de Montbéliard Agglomération¹ : il constitue le plus petit QPV de l'agglomération, en termes de population et de superficie. Il a bénéficié du PNRU dont les objectifs étaient de rénover le parc vieillissant, adapter le parc aux évolutions des besoins, résorber la vacance et désenclaver le quartier. Parmi les sept QPV de l'agglomération, c'est sans doute celui qui a été le plus transformé, à travers les nombreuses démolitions et reconstructions, intégrant des formes d'habitat bien différentes du grand collectif.

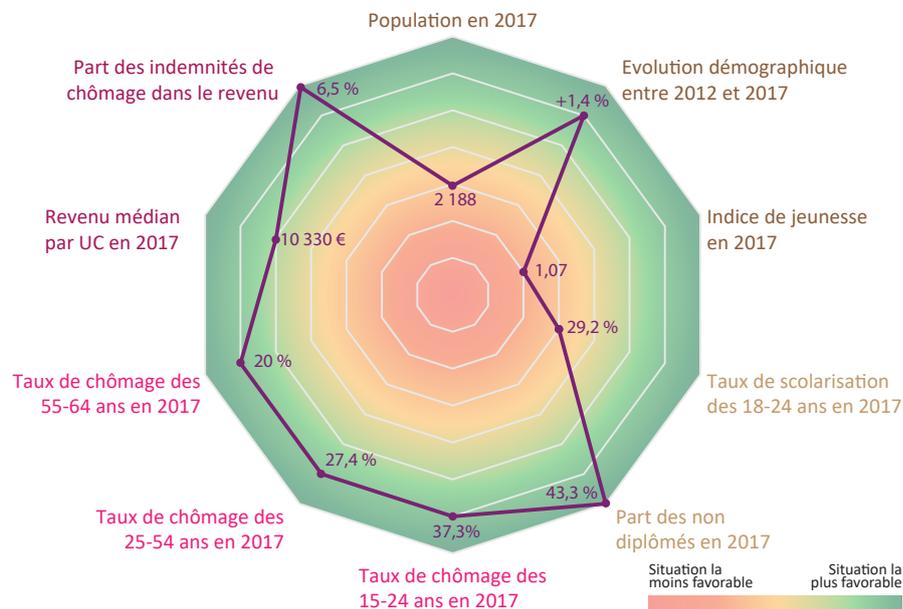
● LE QUARTIER DANS L'AGGLOMÉRATION

Un quartier naturellement isolé, mais un désenclavement réussi par la rénovation et la connexion au reste du territoire

Situé sur une colline et en lisière d'une forêt, la position géographique et topographique du quartier l'isole naturellement du reste de la commune : comme le souligne le maire de la commune, « on ne va pas aux Fougères par hasard ». La rénovation complète du quartier a participé à son désenclavement, d'une part par la démolition du bâti le plus dégradé au profit d'une offre urbaine plus qualitative, et d'autre part grâce à l'ouverture à l'urbanisation sur l'axe nord-sud permettant de créer une continuité bâtie vers le centre-ville (ZAC en cours). De plus, le quartier est relié à PMA par une ligne de bus THNS² qui circule 7 jours sur 7 sur une amplitude horaire large (de 6h à 22h30 en semaine).

La mutation urbaine stabilise la chute démographique

Comme dans l'ensemble de l'agglomération, Grand Charmont subit la crise à partir de 1974 et perd plus de 2 000 habitants de 1975 à 1990, soit une baisse de 29%, créant une vacance importante sur le quartier. D'après les bailleurs, les difficultés à la relocation s'expliquent notamment par une inadéquation des logements aux attentes des habitants et des équipements devenus obsolètes. En 2019, le quartier des Fougères au sens large³ compte 973 logements dont 48% de logements sociaux et 52% de logements privés. Il abrite 38% de la population de la ville, soit 2 224 habitants sur 5 786 au



Situation du quartier des Fougères en 2017 par rapport à l'ensemble des QPV de PMA

© ADU MONTBÉLIARD

Clé de lecture du radar : les indicateurs ont été calculés pour l'ensemble des sept QPV de l'agglomération, puis classés pour pouvoir être comparés entre eux et par rapport à la moyenne de l'agglomération. Ainsi, si certains indicateurs sont élevés en absolu, on peut considérer que la situation est plus ou moins favorable en comparaison des autres quartiers et de l'agglomération. Exemple : la part des non diplômés en 2017 est importante dans le quartier des Fougères (43,3%), mais elle l'est encore plus dans les autres quartiers, ce qui signifie que la situation des Fougères est comparativement plus favorable.

total. Après avoir perdu 11% de sa population en dix ans (1999-2009), le nombre d'habitants tend à se stabiliser (-1% sur 2014-2019). Cette évolution démographique s'explique par les mutations urbaines du quartier. En effet, la première période a connu plus de démolitions que de reconstructions, alors que sur la deuxième période, les logements construits ont compensé les démolitions et ainsi stabilisé la population et la vacance.

Un quartier qui reste socio-économiquement fragile

Avec un taux de dépendance économique⁴ de 144 (vs 119 sur PMA), le quartier montre des signes de fragilités sociales et économiques, notamment au regard de l'importance des prestations sociales dans les revenus. Le revenu médian des ménages (10 330 euros en 2017) est dans la moyenne des QPV et a augmenté par rapport à 2012 (+17%), mais reste largement inférieur à la médiane de PMA (19 950 euros).

Le taux de chômage du quartier de 28%

touche principalement les jeunes de 15 à 24 ans (37,3% sur cette tranche), avec une forte hausse du nombre de demandeurs d'emploi sur 2018-2019. Malgré un niveau de diplôme plus élevé que sur les autres QPV, les emplois occupés sont plutôt précaires, avec notamment une proportion de CDD plus importante que dans le reste de l'agglomération. Toutefois, en comparaison des autres quartiers, celui des Fougères est dans une situation légèrement plus favorable sur un ensemble d'indicateurs, comme en témoigne le graphique en radar.

De nombreux équipements, mais une centralité commerciale en déclin

Le quartier des Fougères dispose de nombreux services publics et équipements (dont certains rénovés dans le cadre du PNRU) : halte-garderie, maison de l'enfant, écoles (maternelle/élémentaire), aires de jeux, centre médico-social, médiathèque, salle polyvalente, salle de sport associative, stade de football, city stade, jardins communaux...

En revanche, le centre commercial des Fougères, autrefois un pôle économique et social important avec une offre large et diversifiée, peine aujourd'hui à conserver son dynamisme en raison de la perte massive d'habitants et de la paupérisation du quartier en comparaison de l'ensemble de Grand Charmont et de l'agglomération. Seul quatre commerces demeurent, et la pharmacie joue un rôle social important. Tous les acteurs soulignent le manque d'attractivité commerciale : « Le quartier est en train de mourir à petit feu » regrette un des commerçants.

● **LES EFFETS DE LA RÉHABILITATION DU LOGEMENT SOCIAL**

Un quartier transformé en profondeur
Un tiers des logements collectifs les plus dégradés ont été détruits pour laisser place à des habitats individuels ou intermédiaires denses. Cette évolution a permis d'aérer et d'apaiser le quartier. C'est le seul quartier de l'agglomération qui a bénéficié de reconstructions diversifiées immédiatement après les démolitions, y compris en LLS⁵ neufs.

Le quartier a également bénéficié d'aménagements importants des espaces publics et

privés : création d'espaces verts, de liaisons douces au cœur du quartier, théâtre de verdure de la coulée verte, aires de jeux... La majorité des habitants et des acteurs locaux souligne l'aspect paysager et verdoyant du quartier, qui lui confère une ambiance plus apaisée et des points de vue dégagés. Toutefois, les habitants en situation de handicap pointent des cheminements non adaptés aux PMR ou difficile d'accès en raison de la topographie du quartier.

Une amélioration significative des performances énergétiques des logements neufs et réhabilités

Les constructions neuves, ainsi que les réhabilitations lourdes⁶, ont toutes bénéficié d'une amélioration des performances énergétiques avec un passage des classes D/E à B/C (hormis les logements situés dans le secteur Boulonnais qui sont encore en classe D⁷). Toutefois, sur les 532 logements sociaux répertoriés dans le RPLS 2021, 69% sont encore en classe D/E contre 29% en B/C (la majorité d'entre eux datant d'avant 1995).

Ces performances ont permis de limiter les dépenses d'énergie et l'impact la hausse des charges pour les ménages, les bailleurs ayant pour objectif de ne pas accroître le

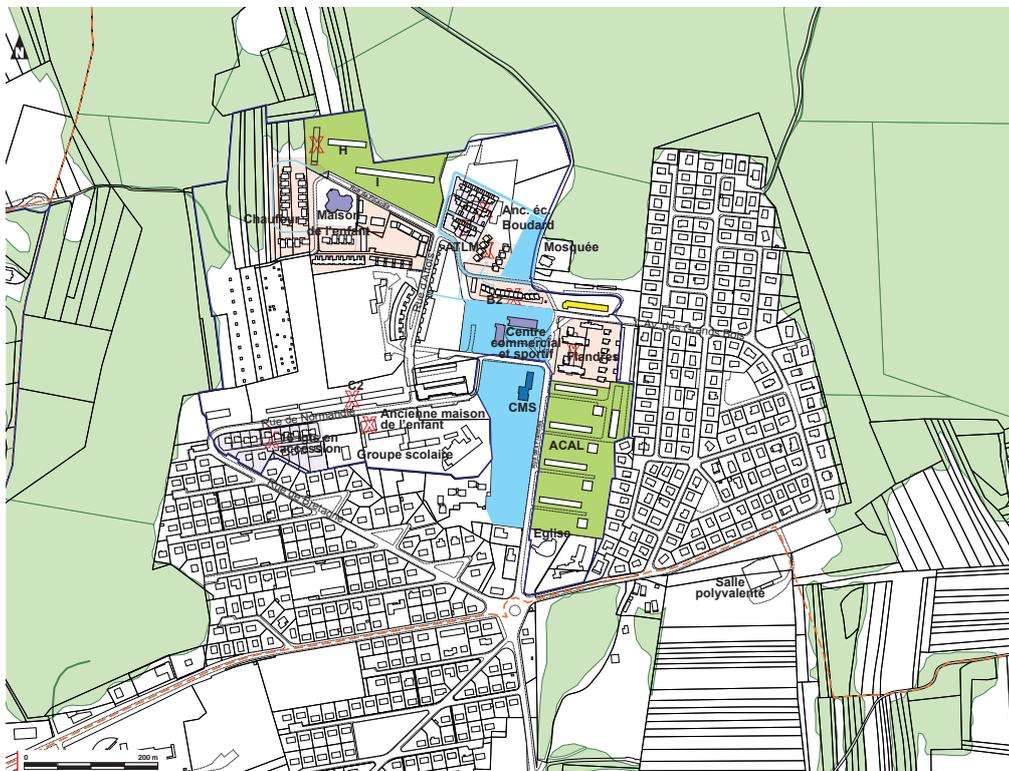
reste à charge des habitants après la rénovation. De plus, le bailleur principal a mis en place des actions d'accompagnement et de sensibilisation aux économies d'énergie.

Un parcours résidentiel positif

Les habitants sont très attachés à leur quartier ou à la commune et les logements ne restent pas vacants très longtemps. 68% d'entre eux ont ainsi été relogés dans le quartier et 32% hors quartier, dans l'objectif d'inscrire les habitants dans un parcours résidentiel positif, adapté à leurs besoins, leur profil socio-économique et leur composition familiale. Les objectifs de relogement fixés pour les demandeurs des quartiles 2/3/4 sont atteints. Les emménagements récents sur le quartier et le taux de rotation élevé révèlent une mobilité résidentielle plus importante que sur les autres quartiers de la commune.

L'enjeu de la mixité sociale non atteint

Malgré l'ouverture du quartier et une meilleure offre du patrimoine bâti et des extérieurs, le quartier continue de souffrir d'une mauvaise réputation et d'une stigmatisation. Les habitants comme les élus regrettent un manque de mixité sociale, une forme d'entre-soi (« un village dans le village ») et une forte



Le PNRU des Fougères en chiffres :

Démolition totale ou partielle de 6 bâtiments d'habitats collectifs très imposants (R+4 à R+10), dont certains hors norme (ex: barre « Le Normandie » de 300m de long), soit un total de 286 logements.

Démolition de l'école Boudard située au nord du quartier.

Construction de 111 logements répartis sur 61 maisons individuelles, groupées ou habitats mixtes (max R+3).

Réhabilitation lourde d'un bâtiment situé rue de Picardie (40 logements). Restructuration de l'école Curie et de la maison de l'enfant.

Résidentialisation de 2 bâtiments.

Amélioration de la qualité de services de 6 bâtiments.

Espaces extérieurs		Rénovations		Reconstructions	
Périmètre PRU	Démolitions	Aménagement Espaces publics	Réhabilitation lourde	Logements accession à la propriété	
Limite communale	Rénovation ou reconstruction équipements	Résidentialisation	Amélioration qualité de service	Logements locaux	
Périmètre IRIS			Changement d'usage		

individualisation des comportements, avec une nostalgie du vivre-ensemble des années 1980. L'amélioration du cadre de vie apportée par la rénovation urbaine n'arrive pas à compenser les problèmes sociaux et les incivilités d'une minorité de jeunes qui pèsent sur l'image du quartier.

● LE DEVENIR, À MOYEN TERME, DES LOGEMENTS ET DES COPROPRIÉTÉS ISSUS DE LA DIVERSIFICATION

Sur la période 2010-2022, on note 78 mutations au total, dont 43 mutations à caractère social⁸, réparties sur 6 maisons (médiane : 78 m² - 174 k€) et 214 appartements (médiane : 66 m² - 38 K€), dont 168 à caractère social⁹. L'année 2022 étant incomplète, les ventes de maisons concernent en réalité une opération neuve d'accession à la propriété de 16 logements, livrée en 2021 (rue de Bretagne). Sur cette opération qualitative, on observe une très belle appropriation des espaces, notamment des jardins, par les propriétaires.

En revanche, en 2021-2022, on note une concentration des mutations à caractère social sur le 1-7 rue d'Alsace qui pourrait à terme fragiliser la copropriété dans un bâtiment de 1960, classe D/E, n'ayant pas bénéficié de rénovation importante hormis une résidentialisation.

En l'absence d'éléments chiffrés significatifs, la visite du quartier et l'enquête qualitative réalisée auprès de la population nous apportent des renseignements complémentaires et des points de vigilance sur certains secteurs. Si les habitants notent le pari globalement réussi de la rénovation du bâti sur le quartier, ils pointent toutefois des problèmes de conception pour certains logements individuels (cuisines trop petites pour des familles, garages trop étroits pour garer un véhicule, terrasses non adaptées, promiscuité et vis-à-vis extérieur important), voire parfois des problèmes de structures sur des constructions récentes (fissures importantes au sol ou aux murs, joints des fenêtres non étanches). Ceci pourrait être dû tant à

des problèmes de malfaçons lors de la construction, qu'aux conséquences des mouvements de terrain dû au gonflement d'argile (Grand Charmont étant situé en zone de risque modéré). Enfin, on peut constater un manque d'entretien sur les constructions locatives achevées en 2007, qui nécessitera sans doute une intervention prochaine.

● LA PARTICIPATION CITOYENNE, AU CŒUR DE LA RÉNOVATION URBAINE

Des actions de participation citoyenne ont été mises en place aux Fougères dans le cadre du PNRU. Inscrites dans un programme plus global en lien avec le CRAC 19, « Artiscités », des artistes d'art contemporain ont travaillé avec des habitants pour sensibiliser mais également interpeller pour mobiliser autour du projet de rénovation urbaine.

La compagnie des Bains-Douches, compagnie artistique locale, a également réalisé des maquettes en relief pour aller à la ren-



contre des habitants et leur faire toucher du doigt le projet.

Dans la continuité de cette dynamique participative, le conseil citoyen de Grand Charmont¹⁰ a contribué aux réflexions engagées dans le cadre de la rénovation des Fougères : diagnostics en marchant, aménagement des aires de jeux, mobilisation des habitants, participation aux actions sociales du quartier, création de boîtes à livres, organisation d'un carnaval...

En 2018, le conseil citoyen a sollicité l'ADU pour l'accompagner dans l'étude du réaménagement de la rue de Normandie. Cet accompagnement s'est traduit par :

- la mobilisation des riverains en porte-à-porte et la distribution de flyers,
- la réalisation d'une enquête,

- une réflexion partagée avec les enseignants et les élèves de l'école primaire Jeanney,

- l'animation de trois ateliers participatifs en présence d'habitants et de représentants de la commune, permettant d'établir un diagnostic, définir des propositions d'aménagement et formaliser un scénario partagé.

Les départs de membres actifs et la période de la crise de la Covid-19 ont freiné la dynamique citoyenne engagée par le conseil citoyen. Toutefois, le quartier peut compter sur la belle dynamique associative locale pour créer un pont entre les habitants, les élus et les acteurs urbains et sociaux, pour peu qu'ils soient associés aux décisions.

1. PMA.
2. Transport à Haut Niveau de Service.
3. Périmètre IRIS Insee.
4. Rapport entre la population des jeunes et des personnes âgées (moins de 20 ans et 60 ans et plus) et la population en âge de travailler (20 à 59 ans).
5. Logements locatifs sociaux.
6. 40 logements concernant le bâtiment du 2-8 rue de Picardie.
7. DPE réalisé en 2010.
8. Les mutations à caractère sociale sont les ventes impliquant un bailleur, ventes de logements sociaux ou ventes d'un terrain sur lequel a été bâti du logement social. Une mutation peut concerner plusieurs biens, par exemple, une seule transaction pour plusieurs appartements. Source : datafoncier.cerema.fr
9. Source : app.dvf.etalab.gouv.fr
10. Créé avec la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 et constitué en association loi 1901 en 2016.

CE QUI EST OBSERVÉ

Le bilan évaluatif du PNRU des Fougères a été conduit à partir de données quantitatives, qualitatives et documentaires.

Sources des données quantitatives : Insee à l'échelle de l'IRIS (le quartier étant trop petit pour être observé à l'échelle de la Zus ou du QPV), RPLS 2021, DV3F 2010-2022.

Enquête qualitative réalisée à partir d'entretiens auprès de 22 acteurs locaux (3 élus, 3 personnes ou agents des services techniques, 10 acteurs associatif, 3 bailleurs, 3 commerçants) et de questionnaires auprès de 43 habitants du quartier.

Source documentaire : « Les Fougères se racontent de 1960-2010. Histoire de l'habitat social », Philippe Balliot, 208 pages.



rayonnent au-delà de la Métropole du Grand Nancy à l'instar du palais des sports Jean Weille, la piscine olympique Alfred Nakache Gentilly ou encore le zénith du Grand Nancy.

Il convient de noter que de gros efforts ont été réalisés pour désenclaver le quartier. Ainsi, la desserte du Plateau de Haye a totalement été repensée. Il est aujourd'hui desservi par un bus à haut niveau de service en site propre (ligne 2) qui permet de rejoindre le centre-ville de Nancy en 20 minutes, et qui profite à 18 000 passagers journaliers.

● L'EFFET DE LA RÉHABILITATION DU LOGEMENT SOCIAL : UN PARC HLM QUI SE TRANSFORME

Le parc de logements sociaux a connu de grandes transformations : 1120 logements ont été démolis et 674 reconstruits sur la ZAC Nord des anciennes carrières Solvay avec de nouvelles formes urbaines, variées et de qualité.

Par ailleurs, 3512 logements sociaux ont pu bénéficier d'un large programme de rénovation. Même si la majeure partie du parc de logements sociaux a été construite avant les années 1970, la performance énergétique de celui-ci est relativement bonne (41% des logements ont un DPE de classe C et plus de la moitié de la classe D). Seulement 3% des

logements ont une étiquette E. La production et la maîtrise de l'énergie sont un axe fort du projet de rénovation. Dans ce cadre, l'OPH de Nancy a fait le choix de mettre en place une chaufferie biénergie gaz/bois capable de fournir de l'eau chaude et du chauffage à 3000 logements.

Enfin, de gros efforts ont été réalisés sur la résidentialisation du parc HLM avec une réflexion globale pour améliorer les espaces (privés/publics) et donner un caractère privé aux abords des immeubles. Ce sont 3606 logements qui ont pu bénéficier de ce type d'intervention.

Pour les ménages concernés par une démolition, les bailleurs ont appliqué le même niveau de loyer que dans le logement d'origine. Pour les nouveaux ménages, les conventions APL avec l'État au taux maximum ont été appliquées, et globalement, on constate une légère hausse des niveaux de loyer.

● LE DEVENIR À MOYEN TERME DES LOGEMENTS ET DES COPROPRIÉTÉS ISSUS DE LA DIVERSIFICATION

Les nouveaux propriétaires dans le quartier sont majoritairement occupants de leur logement et sont des personnes originaires du

territoire (Métropole du Grand Nancy, Meurthe-et-Moselle) qui participent à la mixité sociale du quartier. Les prix de vente ont connu une nette augmentation du prix médian d'acquisition au mètre carré pour les appartements depuis les années 2000 (830 euros en 2000 contre 1040 euros en 2018), signe d'une certaine attractivité du Plateau de Haye. Cette tendance vaut également pour les maisons avec un prix de vente médian de 186 000 euros en 2022 contre 118 900 euros en 2001.

Au total, 163 logements issus de la diversification urbaine ont été construits sur le Plateau de Haye. Connaissant un succès auprès des grands Nancéiens, les différents programmes ont permis d'attirer de nouveaux ménages sur le quartier. Au début du projet de rénovation, les ambitions étaient beaucoup plus importantes avec l'objectif de construire 1300 logements privés. De nombreux projets ont dû être abandonnés à cause de la crise immobilière de 2008. Finalement, l'ambition initiale a été reportée dans le NPRU dans lequel un objectif de 800 logements privés, dont 270 logements en accession abordable ou sociale qui bénéficient de la prime de l'ANRU, a été fixé. Certains programmes sont déjà livrés : « Village Laverny » porté par Le Nid, programme de 28 maisons individuelles (phase de proto-

cole de préfiguration du NPNRU) ou encore « Ecosquare du parc » porté par le promoteur NOVEMIA, programme 18 maisons individuelles en bois (phase de convention du NPNRU). Le second programme a connu une commercialisation plus rapide, car livré plus récemment, les acquéreurs ont déjà pu constater la transformation du quartier et son changement d'image.

Parallèlement, Action Logement, qui a pour objectif de participer à la diversification de l'offre et d'attirer des salariés dans le quartier, a développé un programme de 24 logements. Ce programme qualitatif situé sur l'ancien site de la tour étoile des Marronniers rouges, propose des logements de typologies diverses (2 T2, 12 T3, 7 T4 et 3 T5). Il est habité par des ménages aux profils variés : personnes seules, couples ou familles avec enfant(s) et relativement jeunes puisque 29% des référents du ménage ont moins de 30 ans et un tiers sont trentenaires.

Douze copropriétés sont situées sur le Plateau de Haye, soit 443 logements, dont deux font l'objet d'une procédure. Le bâtiment « Bergamote » situé au cœur du secteur du Haut-du-Lièvre fait l'objet d'une procédure de carence. Il est totalement vide et va être démolé. Quant au bâtiment « Les Ombelles », il comporte de grosses difficultés et est placé sous administration provisoire, et son devenir reste encore incertain avec la mise en place d'un plan de sauvegarde. Seule la partie commerciale des « Ombelles » a été intégrée au PRU 2004-2016 et sa transformation se poursuit dans le NPRU.

Le quartier du « vivre ensemble » favorisant la mixité sociale

Le quartier du Plateau de Haye bénéficie d'un tissu associatif riche et dynamique (108 associations) est largement apprécié des habitants. De nombreuses animations organisées tout au long de l'année rythment la vie du quartier et favorisent la rencontre des habitants et des usagers. Même si la mobilisation des habitants n'est pas toujours aisée et que certaines problématiques de sécurité perdurent, le Plateau de Haye se caractérise également par une forte entraide et solidarité entre voisins.

Il est également important de rappeler qu'une place importante a été laissée aux habitants du quartier dans la construction



Jardin dans le Plateau de Haye
© GRAND NANCY

du projet de rénovation. À chaque grande étape du projet de rénovation (conception, mise en œuvre, appropriation), une large concertation avec la population a été mise en place avec succès.

● LA FORÊT AU CŒUR DU PROJET DE RÉNOVATION URBAINE

Le projet de rénovation de la Métropole du Grand Nancy a permis de métamorphoser le quartier sur le concept de la « ville de la forêt », offrant un cadre et des conditions de vie de qualité aux habitants et aux usagers du site. Toutes les réalisations du quartier se veulent exemplaires et respectueuses de l'environnement. Le Plateau de Haye est désormais jalonné de nombreux espaces verts, jardins familiaux, de mobilier en bois et de chemins arborés. 18 000 arbres ont été plantés sur le site, et un parc forestier de 17 ha au cœur du quartier a été créé suivant une gestion naturaliste.

Le projet de rénovation a été guidé par une approche écologique et alternative. Le réemploi des matériaux naturels, déjà présents sur

le site (déblais, remblais et la valorisation de la terre végétale, des rochers, des limons, des déchets verts...), ont été privilégiés en appliquant la règle « pas d'entrants, pas de sortants ». De plus, une attention particulière a été portée au cycle de l'eau grâce à une gestion naturelle des eaux de pluie (toitures végétales, noues, bassin d'infiltration...). Cette approche avant-gardiste a largement été saluée. La rénovation urbaine du Plateau de Haye a remporté le Grand Prix national écoquartier en 2011 et le Prix de l'Aménagement urbain dans la catégorie « Grandes villes et territoires métropolitains », décerné par le Groupe Moniteur en 2012.

L'architecture variée, la rénovation et la réhabilitation des logements et des équipements (centres commerciaux, écoles...), ainsi que la qualité des aménagements et des usages (espaces privés et publics) participent au changement d'image du quartier. Même si une certaine vision négative du Plateau de Haye persiste dans la mémoire collective, la perception des grands nancéiens vis-à-vis de celui-ci tend à changer.

CE QUI EST OBSERVÉ

Les données de l'Insee présentées dans cette fiche présentent un biais statistique et sont à prendre avec beaucoup de précautions. En effet, l'échelle d'étude retenue (Zus) ne correspond pas à la limite du PRU définie dans la convention cadre et ne prend pas en compte l'extension urbaine (ZAC Nord) réalisée dans la PRU du Grand Nancy qui participe totalement à la transformation du site.

LE HAVRE - BOIS DE BLÉVILLE, MONT-GAILLARD, MARE-ROUGE

De l'isolement au renouveau : une mutation urbaine profonde et des fragilités qui persistent

● LA ZONE URBAINE SENSIBLE MONT-GAILLARD, BOIS-DE-BLÉVILLE, MARE-ROUGE AU CŒUR DU PREMIER PROJET DE RÉNOVATION URBAINE DE FRANCE

La Zus Mont-Gaillard, Bois-de-Bléville, Mare-Rouge a fait l'objet de la première convention ANRU de France, signée par la ville du Havre en 2004. Elle s'est inscrite dans la continuité du Grand Projet de Ville (GPV) engagé dans ce secteur depuis plusieurs années.

En 2018, le périmètre de l'ancienne Zus Mont-Gaillard, Bois-de-Bléville, Mare-Rouge compte 15240 habitants, soit 6% des résidents de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole. Avec les démolitions engagées dans le secteur, ce territoire a connu une nette diminution de sa population durant les deux dernières décennies : -27% entre 1999 et 2018 (-5640 résidents). Cette décroissance démographique est d'autant plus remarquable qu'elle se révèle plus de quatre fois plus rapide qu'à l'échelle communautaire (-5,9%).

Le secteur compte aujourd'hui 4100 logements sociaux, la majorité construits avant les années 1990. À partir de 2007, les bailleurs et promoteurs recommencent à construire dans ce secteur 639 logements dont 324 logements collectifs et 315 logements individuels.

Un secteur qui peine à surmonter

ses difficultés socio-économiques

Le territoire fait état d'importantes fragilités socio-économiques. En 2019, à l'échelle des QPV, le niveau de vie reste plus défavorable qu'en moyenne au Havre, plus particulièrement dans le QPV Bois-de-Bléville (13170 euros), qui est de longue date le QPV où le niveau de revenu est le plus bas du Havre, que dans Mont-Gaillard (13900 euros, contre 19380 euros au Havre). Le taux de pauvreté atteint quant à lui 44,1% à Mont-Gaillard, soit le double du taux communal (21,8%), et jusqu'à 50% au Bois-De-Bléville. Durant les cinq dernières années, les évolutions sont globalement plus défavorables pour Bois-de-Bléville. Par rapport à 2014, le niveau de vie progresse dans le QPV Mont-Gaillard (+4,7%, contre +6,2% au Havre), mais reste quasi stable pour Bois-De-Bléville (+0,9%). Dans le même temps, la part des personnes sous le seuil de pauvreté continue d'augmenter : +3,9 points pour QPV Mont-Gaillard, +6,9 points pour Bois-de-Bléville, contre +1,5 point au Havre. Autre facteur de fragilité, la Zus compte 16,5% de ménages monoparentaux en 2018, contre 11% à l'échelle communautaire.

Le faible niveau de vie observé s'explique notamment par des difficultés d'accès et de maintien dans l'emploi. En 2018, 31,5% des actifs déclarent être à la recherche d'un emploi (17,5% dans la Communauté urbaine), en légère baisse par rapport à 1999 (-2,7 points). Près d'une personne sur six occupe un emploi précaire (1/8 à l'échelle

communautaire). Le niveau de diplôme, premier déterminant de l'accès à l'emploi, reste faible (75% des habitants ont un niveau inférieur au Baccalauréat, contre 59,2% dans la Communauté urbaine), malgré une forte baisse par rapport à 1999 (respectivement -15 points et -17 points).

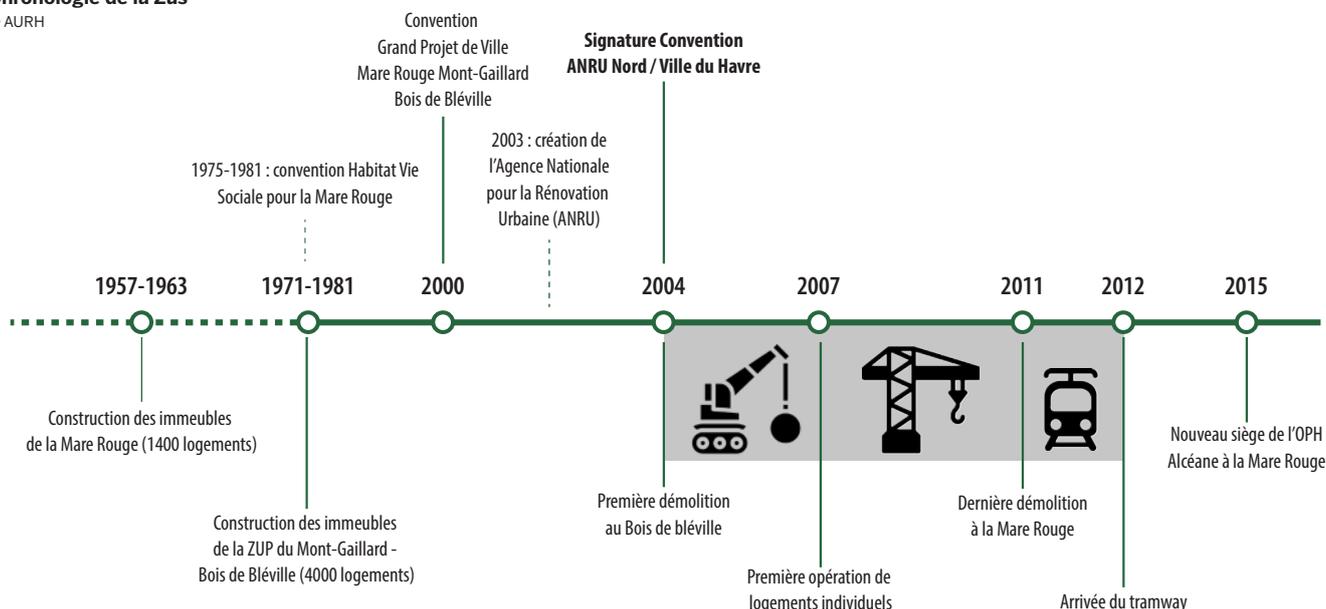
● QUELS IMPACTS DES RÉHABILITATIONS SUR L'ATTRACTIVITÉ DU PARC SOCIAL ?

D'un secteur à l'image dégradé à un secteur équipé et attractif

Avant intervention, les quartiers nord du Havre avaient une image très dégradée auprès des Havrais. À partir de 2004, les logements du quartier ont été largement transformés : 1663 logements sociaux ont été démolis, 1620 logements ont bénéficié d'une réhabilitation et 2644 logements ont été résidentialisés. Le parc de logement social, largement réhabilité, a un bon niveau de performance énergétique : 5% des logements sont très performants (A/B), et 90% des logements sont classés C et D. C'est un élément déterminant pour les bailleurs qui ne peinent pas à trouver des locataires. En complément de l'intervention sur les logements, les espaces publics ont été aménagés ou réaménagés et une dizaine d'équipements d'envergure se sont implantés dans le quartier (ANPE, Police, SAM, CMS...). L'arrivée du tramway en 2012, reliant les quartiers nord au centre-ville du Havre et à la

Chronologie de la Zus

© AURH





Tankarville
© ALCÉANE

plage, a complété la transformation du quartier en facilitant les déplacements de ses habitants. L'ensemble de ces éléments contribuent à rendre le secteur attractif et demandé par les locataires.

La vacance, indicateur d'un quartier attractif

Alors que la vacance des logements est une problématique importante au Havre, le secteur de la Zus Nord a une trajectoire différente, signe d'un quartier qui a retrouvé une attractivité. La vacance dans l'ensemble du parc de logement du secteur a fortement baissé. Elle est passée de 877 logements vacants en 1999 à 593 en 2006 et 547 logements vacants en 2018. Cela représente une baisse de -32% entre 1999 et 2006 et -8% entre 2006 et 2018. La dynamique dans la ville du Havre est différente : -7% entre 1999 et 2006 et +5% entre 2006 et 2018. D'après les bailleurs, les logements réhabilités dans le cadre de l'ANRU ne souffrent pas de vacance. Il reste dans le secteur quelques bâtiments moins attractifs qui n'ont pas bénéficié de réhabilitation ou quelques poches problématiques liées à des questions d'insécurité qui persistent.

● LA DIVERSIFICATION À L'ŒUVRE DANS LE QUARTIER

La diversification de l'offre de logements

Entre 1999 et 2018, avec la démolition de

1663 logements et la reconstitution sur site d'une offre de 280 logements et 1200 hors site, la part des locataires dans le parc social a diminué de 75% à 60%. Mécaniquement, la part des locataires dans le parc privé a progressé en passant de 3% en 1999 à 10% en 2018 et les propriétaires occupants sont passés de 21% à 29% sur la même période. La diversification de l'occupation du parc est principalement passée par le développement d'une offre locative par l'Association Foncière Logement, filiale du groupe Action Logement (90 logements) ou par le biais d'opérateurs proposant une offre en accession sociale à la propriété. Depuis 2004, près de 280 logements appartenant à des propriétaires privés ont été construits.

Cette diversification de l'offre est aussi passée par une dé-densification massive. Avant 2004, les bailleurs proposaient une quarantaine de logements individuels dans la Zus. L'offre individuelle représente la moitié des logements sociaux construits depuis la convention ANRU soit 315 pavillons. Du côté du parc privé, la grande majorité des logements construits depuis 2004 sont des maisons : +225 maisons et +50 appartements.

La dynamique du marché dans la Zus

Le parc privé du secteur ne subit presque pas de vacances de logements. Sur 2430 logements privés, on compte une quinzaine de logements vacants soit 0,6% de loge-

ments vacants contre 11,2% dans l'ensemble du Havre.

Le marché immobilier de la Zus a suivi la même trajectoire que celui de l'ensemble de la ville du Havre. Après un creux marqué des transactions de 2010 à 2014 pendant la crise immobilière, le volume de transaction a augmenté en continu jusqu'en 2022. Comme à l'échelle locale, le marché immobilier a été particulièrement dynamique avec près de 70 transactions par an en moyenne en 2020-2022 signe que le secteur est attractif à l'instar d'autres quartiers havrais. Pour comparaison, il y a eu 48 transactions par an en moyenne sur la période 2005-2009 et 37 sur la période 2010-2014.

La dynamique des prix dans le secteur diffère de la tendance observée au Havre. Dans la Zus, le prix médian d'un appartement s'élève à 950 euros/m² pendant la période 2020-2022 contre 1958 euros/m² dans l'ensemble du Havre. Les prix ont baissé de 15% depuis 2010 alors que dans l'ensemble du Havre le prix médian d'un appartement a progressé de 15%. Type de bien particulièrement prisé, le prix des maisons a légèrement augmenté +7,3% entre les périodes 2010-2014 et 2020-2022 (+15% dans l'ensemble du Havre sur la même période). Alors même que le volume de mutations a progressé, la tendance à la baisse des prix des appartements est sans doute le signe de biens moins qualitatifs.

● PAROLE D'ACTEURS : L'ANRU NORD VÉCU PAR LES BAILLEURS ET LE GIP

Alcéane, l'office publique de l'habitat au cœur de la démarche de renouvellement urbain

« Moi qui vis sur le territoire à titre professionnel, c'est une réussite. Il y a un avant et un après ANRU, indéniablement. Cela a été un progrès incroyable. Il y a eu tellement de réunions publiques de concertations, la preuve qu'écouter et entendre nous fait grandir... »

JEAN-PIERRE NIOT

Pour Jean-Pierre Niot, directeur de l'office public de l'habitat Alcéane, le PNRU a été « un choc extraordinaire » porté à la fois par le ministre de la Ville de l'époque Jean-Louis Borloo, par les élus locaux et particulièrement la première adjointe Agathe Cahierre. Pour le principal bailleur du secteur, avec plus de 2 000 logements sociaux, la signature de la convention ANRU Nord en 2004 a enclenché une transformation profonde de son patrimoine et des quartiers en général. Les démolitions de barres et tours ont fait place à sept opérations à taille humaine combinant logements individuels groupés et petits collectifs (125 logements au total). Ces nouvelles formes urbaines ont permis une meilleure appropriation des logements par les locataires.

Le PNRU laisse cependant un sentiment d'inachevé aussi bien sur le plan du renou-

vement urbain que sur le plan social. Certes, les quartiers se sont apaisés et il ne subsiste aujourd'hui que quelques adresses difficiles. Mais les populations restent cependant encore très fragiles.

Logeo Seine, un renouvellement du patrimoine immobilier en profondeur

« Aujourd'hui nous prenons soin de nos locataires avec une présence permanente et bienveillante sur le terrain avec notamment un travail sur des points d'accueil qualitatifs dans les quartiers. »

SANDRINE CUFFEL

Même constat avec Sandrine Cuffel, directrice et Meril Bianchi, responsable de territoire chez Logeo Seine qui compte 1 241 logements sur le secteur. Le PNRU a engendré une transformation profonde de son patrimoine, parfois très dégradé. Les opérations de réhabilitation et de résidentialisation ont redéfini les limites entre les espaces publics requalifiés et les espaces privés réappropriés par les habitants. La résidence Les Pépinières (495 logements, 17 bâtiments de R+3 à R+7), au nord du quartier du Mont-Gaillard, en constitue un bon exemple. À proximité d'une station de tramway, cet ensemble de logements est aujourd'hui très demandé. Plus au sud, la requalification de la place de la Mare Rouge a recréé une centralité commerciale de proximité particuliè-

rement attractive. Dans ce quartier deux tours rénovées proposent de grands appartements en colocation pour les jeunes travailleurs et les étudiants. Des opérations de logements individuels en accession privée sont même apparues à proximité.

L'ANRU, une suite logique pour le GIP Politique de la ville, engagé depuis longtemps pour la transformation de la Zus

« La dynamique de projet et la gouvernance était en place avant l'ANRU. Mais le PNRU a amplifié les ambitions et la mutation des quartiers nord de la ville. »

JEAN YVES BRIAND

Jean-Yves Briand, directeur du GIP Politique de la Ville, rappelle que le Grand Projet de Ville a précédé l'ANRU. Début 2000, la ville du Havre et les bailleurs sociaux s'engagent au travers d'une convention très volontaire. Les équipes opérationnelles sont en place et le renouvellement urbain est lancé. La création de l'ANRU a permis de collecter et fédérer les sources de financements qui étaient jusqu'alors dispersées. Au Havre, le GIP Politique de la Ville a été créé pour gérer les fonds de l'ANRU. Ces fonds ont permis d'accélérer la réalisation de projets qui étaient déjà engagés ou prévus. C'est pourquoi la Ville du Havre a été la première collectivité territoriale de France à signer une convention ANRU.

CE QUI EST OBSERVÉ

Sources mobilisées : Insee RP 1999 et 2018, Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal 2014 et 2019, Répertoire du Parc Locatif Social 2022, Base de données Perval, Base de données DV3F- CEREMA 2022.

Définitions

Le niveau de vie correspond au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation (UC) du ménage (1 UC pour le premier adulte du ménage, 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans).

Le revenu disponible est composé des revenus d'activité, des revenus du patrimoine, des transferts en provenance d'autres ménages et des prestations sociales (y compris les pensions de retraite et les indemnités de chômage) nets des impôts directs.

Le taux de pauvreté au seuil de 60% (revenu disponible) est la part de la population sous le seuil de 60% du niveau de vie médian métropolitain.

LINGOLSHEIM - TIERGAERTEL - LES HIRONDELLES

Le PNRU du quartier « Tiergaertel - Les Hirondelles », une mutation complète

Le quartier du Tiergaertel, plus connu sous le nom de « Cité des Hirondelles-Alouettes » a été construit au milieu des années 1970 à Lingolsheim, commune du sud-ouest de l'agglomération, mitoyenne à Strasbourg. La Zone urbaine sensible (Zus) était constituée de 680 logements dont un ensemble de huit tours, propriété d'un seul bailleur (ex Cus Habitat renommé aujourd'hui Ophéa), regroupant 576 logements sociaux sur 5 ha, ce qui en faisait un des secteurs d'habitat social le plus dense de l'agglomération.

Le projet urbain initié par le PNRU en 2006 avait deux intentions principales. D'une part, créer du lien entre des ensembles urbains juxtaposés et disparates (secteur pavillonnaire, équipements, grand ensemble, parc tertiaire, espaces de nature...), tournant le dos à la ville, à l'aide des nouvelles formes urbaines. D'autre part, déconcentrer le logement social en le redéployant à l'échelle de la commune et diversifier l'habitat au sein du PNRU par la reconstruction d'opérations mixtes intégrant, en plus de logements sociaux, des logements locatifs privés et des logements en accession à la propriété.

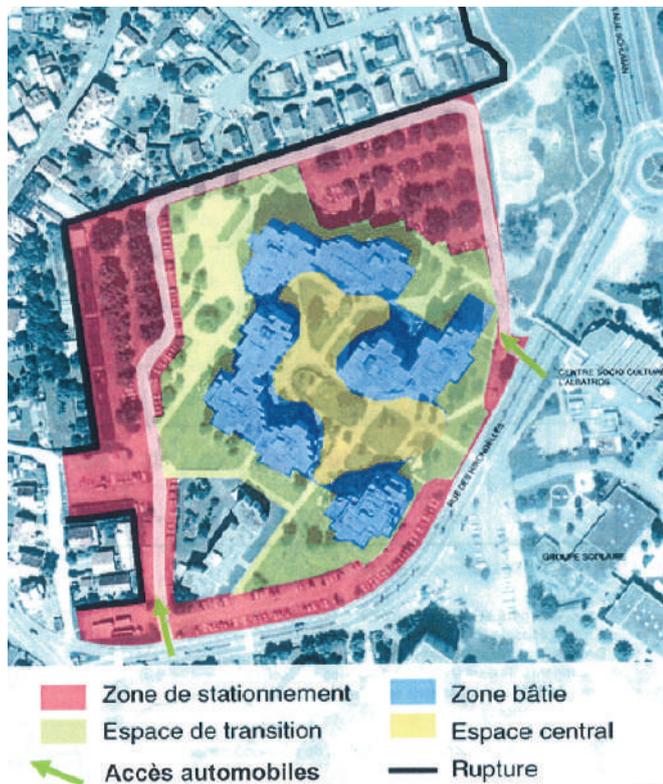
● UN NOUVEAU QUARTIER AU SEIN DE L'AGGLOMÉRATION

Le territoire du PNRU logeait à son origine autour de 1400 habitants au sein d'une commune d'un peu plus de 16800 habitants en 2005. La démolition de la quasi-intégralité des tours existantes, la reconstruction, toujours en cours, d'un habitat diversifié, tant dans sa forme urbaine qu'au niveau des statuts d'occupation, ainsi que l'arrivée du tramway en 2008 modifient radicalement le quartier et sa vocation au sein de l'agglomération. Alors qu'au démarrage du PNRU, le quartier était très majoritairement composé de logements sociaux (84%), il accueille aujourd'hui près de la moitié de propriétaires (45% en 2019). Aucun autre quartier de l'Eurométropole de Strasbourg, inscrit dans une démarche de renouvellement urbain, n'a connu une si rapide modification à la fois urbaine et sociale.

Le quartier actuel, en lieu et place des tours démolies, peut être considéré comme un nouveau quartier tant les transformations sont profondes, certains nouveaux habitants vont jusqu'à ignorer ce qui s'y trouvait auparavant.

L'analyse de quelques indicateurs montre clairement cette transformation. La reconstruction d'un habitat moins dense et des opérations non encore achevées, expliquent une baisse importante de la population du quartier au sein de la commune de Lingolsheim qui connaît, a contrario, une forte croissance de la population (16 822 en 2005, 19 797 en 2020). À hauteur de 31% en 2019, le quartier a connu la plus forte baisse du taux de pauvreté de l'ensemble des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) de l'Eurométropole de Strasbourg dont la moyenne se situe à 45%. Les écarts de revenus se sont réduits entre 2013 et 2019, le nombre de demandeurs d'emploi de cat. A, B et C a connu une diminution supérieure à 10% entre décembre 2016 et décembre 2021.

Au-delà de la diversification résidentielle et sociale, le PNRU avait aussi pour ambition la création d'une centralité de quartier, avec de nouveaux équipements, ainsi que la rénovation du lieu dédié au centre socio-culturel l'Albatros. Dès les premières constructions, des locaux commerciaux en rez-de-chaussée ont été réalisés. Si la rénovation du centre



Extrait de la Convention PNRU/ANRU

© ANRU





Un nouveau quartier, changement de morphologie urbaine © ADEUS 2023

socio-culturel a eu un effet positif, l'arrivée de nouveaux commerces est plus mitigée. De premiers commerces ont rapidement fermé. Certains locaux ont été transformés pour pouvoir répondre à d'autres vocations, notamment résidentielles. De l'avis des acteurs, la mise à disposition de certains locaux commerciaux a été trop précoce au regard de la transformation du quartier, de son image et de l'arrivée de nouveaux habitants. Toutefois, selon les dires des acteurs et des habitants, la présence de commerces et services de proximité dans le quartier ou l'immédiat voisinage, ainsi que le bon réseau de transport en commun (tram, bus) compensent, au moins partiellement, le faible développement de commerces et de services au sein du quartier.

● UN NOUVEAU PARC SOCIAL, DE NOUVEAUX HABITANTS

Le projet de rénovation urbaine du quartier des Hironnelles présentait la particularité de ne prévoir aucune réhabilitation de logements sociaux, mais la démolition de six tours. La dédensification du quartier et la volonté d'orienter une part de la reconstruction hors du site du PNRU, pour y favoriser une plus forte mixité sociale, a pour conséquence une baisse nette des logements sociaux dans le quartier (moins deux tiers). Ce nouveau parc social offre des prestations de qualité, notamment sur le plan thermique.

Toutefois, l'effet démolition/reconstruction a un effet sur le niveau des loyers du parc social. Ainsi, le loyer moyen d'un T3 conventionné augmente de 2 euros/m² entre 2011 et 2018, pour atteindre un peu plus de 6 euros/m².

Le taux de vacance structurelle est très faible (1%) confirmant une tension au regard de la demande, l'offre s'étant réduite.

Ce nouveau parc social « vit » bien dans le quartier. Le bailleur social mentionne qu'il rencontre aujourd'hui « très peu de problème », du fait du relogement des locataires des logements démolis dans d'autres quartiers de la ville (un peu plus de la moitié) et dans le reste de l'agglomération.

● UNE AUGMENTATION FORTE DE COPROPRIÉTÉS

La convention PNRU prévoyait qu'au cours de la première phase, 15% des logements du périmètre auraient un statut privé (location ou accession), pour atteindre 45% au terme du projet. L'ensemble de l'opération n'étant pas encore terminée.

Selon les dires des acteurs rencontrés, les copropriétés vivent plutôt bien dans le quartier, on ne perçoit pas vraiment de différences entre les logements sociaux et ceux occupés par des propriétaires. La commercialisation des logements a été facile. Les acteurs relèvent très peu de remarques, plaintes ou dysfonctionnements. Les acquéreurs qui n'étaient pas originaires de Lingolsheim semblent satisfaits.

Les loyers du parc privé restent encore légèrement inférieurs à ceux de l'agglomération.

● VERS LA BANALISATION DE CE QUARTIER

Démolition de presque tous les logements sociaux, reconstruction toujours en cours, selon de nouvelles formes urbaines, et de logements aux statuts d'occupation plus variés, la rénovation d'équipements existants (écoles, centre socio-culturel) ont conduit à une métamorphose du quartier tant urbaine que sociale. Trafics de stupéfiants, squats, dégradations ont clairement diminué. De nouveaux habitants sont arrivés dans le quartier tant dans le parc social, que

dans le parc privé.

L'image du quartier, bien qu'un temps en décalage avec ses transformations urbaines et sociales réelles, évolue clairement vers une banalisation. Secteur stigmatisé par le passé, vivant dans une forme de repli et d'enfermement, le quartier est aujourd'hui dans une forte dynamique d'ouverture avec un fonctionnement mieux intégré au reste de la ville ; « aujourd'hui plus personne n'a peur de traverser le quartier » disent des habitants du voisinage. Même s'il reste encore quelques stigmates, certains nouveaux habitants n'ont même pas conscience que le quartier ait pu faire l'objet, il y a encore peu, d'une connotation si négative. La sortie de ce quartier de la géographie prioritaire de la ville lors de l'actualisation de 2024 en est l'aboutissement.

Tout est-il pour autant réglé ? Pas forcément. Si l'on peut sans nul doute considérer que l'ancien quartier « Tiergaertel - Les Hironnelles » ayant bénéficié du PNRU est en bonne voie pour réussir la mue escomptée et qu'aujourd'hui plus aucun quartier sur la commune de Lingolsheim n'est véritablement stigmatisé, deux points de vigilance demeurent.

D'une part, il s'agit de réussir à consolider, dans la durée, les évolutions observées. La petite taille du quartier, la poursuite de sa rénovation dans le cadre du NPNRU et dorénavant sa plus forte mixité sociale devrait le faciliter.

D'autre part, et c'est là une inquiétude exprimée par les acteurs rencontrés, il s'agira d'éviter le glissement d'autres quartiers de la commune, notamment ceux où ont été relogés plus largement les familles dont les logements ont été démolis, vers de nouveaux points névralgiques de difficultés sociales.

LES HAUTS DE MELUN

Une relative diversification de l'offre d'habitat

Le programme de rénovation urbaine (PRU) des Hauts de Melun concerne quatre quartiers situés au nord de la ville : Plateau de Corbeil, Montaigu, les Mézereaux et l'Almont, sur un périmètre de 145 ha. Ce PRU s'inscrit dans la zone urbaine sensible « Quartier nord » de l'ancienne géographie prioritaire et englobe trois quartiers de la géographie prioritaire de la politique de la ville 2015 : Plateau de Corbeil-Plein Ciel, L'Almont et Les Mézereaux.

Le projet se poursuit désormais dans le cadre du NPNRU qui concerne le quartier prioritaire de la Politique de la Ville « Plateau de Corbeil Plein-Ciel » avec les secteurs Schuman, Beauregard, Chateaubriand Lamartine, Lorient et également Plein Ciel sur le territoire du Mée-Sur-Seine.

Signé en décembre 2008, le PRU prévoyait 444 démolitions, 444 reconstructions dont 298 hors Zus, 1701 réhabilitations de logements sociaux et la résidentialisation de 1909 logements. L'ambition était de créer une cohérence urbaine entre les Hauts de Melun et le reste de la ville. Pour cela, les objectifs du projet portaient sur quatre thèmes : la recomposition du paysage et l'amélioration du cadre de vie, le développement de la mixité sociale et fonctionnelle, la requalification de l'espace public et des espaces verts, et le développement économique et la création d'emploi. De plus, pour

favoriser une transformation durable, les principes entourant le projet urbain « Oxygène », incluant le programme de rénovation, étaient de faire participer les habitants à l'évolution du territoire et d'inclure les problématiques environnementales dans chaque nouvelle opération. Le PRU a pris fin dans le quartier en 2022, avec les derniers financements.

● LE QUARTIER DANS L'AGGLOMÉRATION

Une diversification de l'offre de logements dans un quartier d'habitat social

Avec 17 933 habitants en 2018, le quartier nord représente 13,6% de la population de l'agglomération de Melun. La population a diminué régulièrement dans ce quartier (-0,4% par an depuis 1990), avant même la signature du PRU, entraînant une baisse du poids de ce quartier dans l'agglomération (-2,1 points entre 1999 et 2018). Cette baisse correspond également à une baisse du nombre de logements dans le quartier (de 7 990 en 1999 à 7 024 en 2018), à laquelle le PRU a contribué pour moitié via les opérations de démolitions. Quartier resté à dominante d'habitat social (70% en 2018), les politiques menées ont permis une diversification de l'habitat. La part de propriétaires occupants a progressé de 4,1 points

depuis 1999, celle des locataires du parc privé de 5,1 points tandis que la proportion de locataires du parc social a diminué de 2,6 points (72,6% en 2018). La vacance est faible (6,5%), notamment dans le parc social (2,7%). Les logements sont de taille intermédiaire : peu de petites surfaces, inférieures à 40 m², et peu de grandes surfaces, supérieures à 80 m².

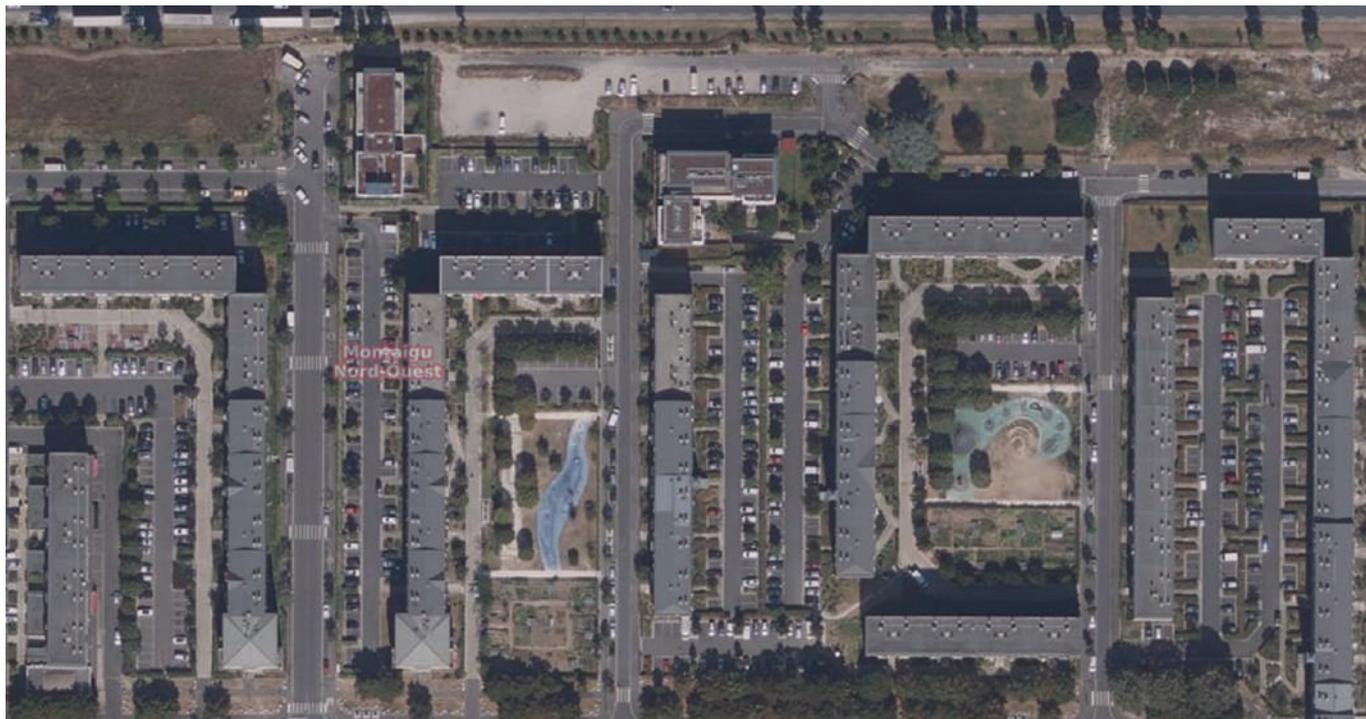
90% de l'offre démolie reconstituée dans la commune

En matière de relogement, selon les enquêtes menées lors du PRU, 30% des habitants souhaitaient rester dans le quartier, 30% s'installer ailleurs en Seine-et-Marne et 30% hors du département. Sur les 444 logements démolis, 404 reconstitutions ont été réalisées dans la ville de Melun (130 dans la Plaine Montaigu, 151 dans la Zus et 123 dans le reste de la commune) et 40 à l'échelle de l'agglomération.

Une population toujours très fragile

Le profil de la population des Hauts de Melun se caractérise par des niveaux d'activité et de qualification plus faibles que dans le reste de l'agglomération et ces écarts se sont accentués. Le taux de chômage, plus élevé, a progressé plus fortement. Le constat est identique pour les actifs en contrat précaire. Et la part des actifs a fortement baissé





Un volet important du PRU : la résidentialisation et la structuration accrue des places de stationnement SOURCE : IGN, REMONTER LE TEMPS

(41,9% en 2018, -6,3 points depuis 1999). Les familles monoparentales représentent un ménage sur cinq en 2018 avec une progression de 5,7 points en 19 ans, alors que ces familles ne représentent que 13,1% des ménages de l'agglomération (en hausse, plus modérée, de 3,1 points depuis 1999). Les écarts de revenus entre ce quartier et la commune de Melun ne se sont pas résorbés. En 2012, les revenus disponibles médians par unité de consommation des habitants des QPV Plateau de Corbeil, les Mézereaux et l'Almont étaient inférieurs respectivement de 19,9%, 22,7% et 14,6% à celui des habitants de Melun. Ces écarts demeurent de 21,8%, 21,7% et 16,2% en 2018.

Une offre d'équipements plus étoffée mais une image du quartier encore médiocre

Le PRU a été l'occasion de reconfigurer l'offre d'équipements avec l'implantation du conservatoire, équipement structurant pour la commune et l'intercommunalité, mais aussi d'un centre socio culturel (La Boussole), d'une pépinière d'entreprise (quartier Montaigu), d'une école maternelle et d'un groupe scolaire (quartier l'Almont). Le traitement des espaces publics (trottoirs élargis, mobilier urbain, pistes cyclables, desserte en bus des axes principaux) a amélioré le cadre de vie mais n'a pas suffi, selon les acteurs locaux, à améliorer de façon notable l'image du quartier, à l'exception de quelques secteurs. Les nuisances liées au trafic de drogue continuent de caractériser certaines résidences et certains périmètres, et dégradent le cadre

de vie des habitants. Le retard dans la mise en service du TZen, transport collectif en site propre (dorénavant attendu pour 2027), gage d'un désenclavement des quartiers nord de Melun, pénalise la desserte et donc l'attractivité de l'ensemble des quartiers nord. C'est notamment le cas de l'écoquartier voisin qui, dans le prolongement du PRU et parallèlement au NPNRU, doit permettre d'amplifier la diversification de l'offre de logements et aussi d'absorber une partie des relogements et de la reconstitution de l'offre du NPNRU.

L'effet des réhabilitations du logement social

Le parc social du quartier est à très bas loyer avec des niveaux de loyer moyen de 5,86 euros/m², à comparer au niveau moyen francilien de 6,44 euros/m². Habitat 77 et Trois Moulins Habitat sont les bailleurs sociaux les plus importants. Au terme du PRU, les logements sociaux du quartier restent ainsi abordables, avec des niveaux de loyers les apparentant à la catégorie des PLAI. Pour autant, au vu de la population très fragilisée, le taux d'impayé reste élevé dans certaines résidences.

Près d'un tiers des logements réhabilités dans le cadre du PRU (environ 600 logements) ont pu bénéficier d'une isolation thermique par l'extérieur, en mobilisant des fonds européens

Dans le quartier, le parc énergivore reste néanmoins important puisque 60% des logements sociaux sont étiquetés E, F ou G en 2021. D'où des attentes fortes des acteurs locaux dans le cadre du NPNRU.

La résidentialisation a été un axe fort du PRU, avec pour objectif une sécurisation renforcée, une délimitation claire des espaces privés et publics, une limitation du stationnement anarchique et de pratiques telles que la mécanique de rue. La résidentialisation s'est accompagnée de la mise en place d'un système de location des places de stationnement en pied d'immeuble, à des niveaux relativement modiques (10 à 15 euros/mois). La rationalisation et la limitation des stationnements ont toutefois accru la difficulté des habitants à se garer, d'autant que la cohabitation de plusieurs générations dans un même logement implique parfois plusieurs véhicules par foyer.

L'impression physique de fermeture liée à la résidentialisation est souvent décriée. Elle est « contournée » par des usages détournés, des cheminements spontanés, des installations dégradées. Et les résultats sont parfois insuffisants : la tour Lorient, résidentialisée lors du PRU sera démolie dans le NPNRU. Selon les acteurs locaux, la résidentialisation a pour partie été vécue comme imposée et insuffisamment accompagnée, peu attentive aux usages des habitants, souvent installés dans le quartier de longue date.

La concertation avec les habitants est évoquée comme un parent pauvre du PRU, entraînant une faible appropriation des espaces ou un mécontentement face à certains projets. En contrepoint, les avis convergent pour souligner que le NPNRU représente un progrès en matière de participation et d'accompagnement des habitants ainsi qu'en matière de diagnostic pré-

able du territoire grâce aux protocoles de préfiguration.

● LE DEVENIR À MOYEN TERME DES LOGEMENTS ET DES COPROPRIÉTÉS ISSUS DE LA DIVERSIFICATION

Des programmes en accession et des ventes plus nombreuses

La construction de programmes collectifs en accession participe au renouvellement des quartiers (L'Almont, Les Mézereaux, avec notamment des programmes de Promogérim, Vilogia...).

En lien avec l'augmentation des propriétaires dans le quartier (+4 points entre 1999 et 2018), le nombre global de ventes a quadruplé passant de 49 ventes par an au cours de la période 1999-2004 à 189 ventes par an entre 2020 et 2022. Ce sont les ventes d'appartements qui ont particulièrement progressé tandis que les ventes de maison restent minoritaires (moins de 20 ventes par an). La part des logements collectifs demeure largement majoritaire parmi les logements vendus (plus de 80%) et varie peu depuis 1999.

Les prix ont doublé dans le quartier entre 1999-2004 et 2020-2022. La progression a été plus marquée pour les appartements

(x2,5) que pour les maisons individuelles (x1,6). Quant aux logements issus de la Foncière Logement, les premières livraisons de locatif libre ont pris effet au moment du NPNRU sur des terrains cédés gratuitement par la collectivité.

Des acheteurs/investisseurs plus souvent originaires d'un autre département francilien ou de province

La part des acheteurs originaires de la commune ou du département s'est fortement réduite, notamment pour les appartements : de 87% entre 1999-2004 à 49% entre 2015 et 2019 et 33% pour les appartements vendus de 2020 à 2022.

Les ménages du reste de la région et même au-delà de la région constituent la majorité des acheteurs puisqu'ils représentent la moitié des acheteurs entre 2015 et 2019 et deux-tiers des acheteurs entre 2020 et 2022. Cela s'explique sans doute pour partie par le poids du dispositif d'investissement Pinel dans certains nouveaux programmes, signe que certains secteurs et ensembles immobiliers – par leur typologie et le rendement locatif attendu – retiennent l'attention des investisseurs immobiliers qui viennent accroître l'offre locative privée.

Cette diversification des origines géographiques est moins visible pour les acheteurs de maisons : ces propriétaires sont davantage inscrits dans un parcours résidentiel local avec 68% des acheteurs originaires de la commune ou du département entre 2020 et 2022 (contre 84% entre 1999 et 2004).

La construction de maisons individuelles : une offre de logements inédite pour le quartier

Dans le quartier du Plateau de Corbeil - Les Jardins de l'Europe, la construction de maisons en bande (T4 de 80-90 m²) par Nexity à l'emplacement de tours démolies a proposé une forme architecturale nouvelle et une offre d'habitat inexistante, et non concurrencée, dans le quartier. Bénéficiant du dispositif de TVA réduite Anru (5,5%), ces maisons en proximité immédiate de la pénétrente ont été aisément commercialisées auprès de jeunes ménages primo accédants relevant des classes moyennes. Elles sont considérées comme l'une des réussites du PRU, vecteur d'une diversification de l'offre de logement et de parcours résidentiel pour les candidats à l'accession. Face au succès rencontré, cette typologie d'habitat devrait se développer, notamment dans l'écoquartier voisin.



2006-2010

De l'habitat locatif social à l'habitat individuel en accession

SOURCE : IGN, REMONTER LE TEMPS



2022

CE QUI EST OBSERVÉ

Concernant le bilan quantitatif, la modification du périmètre de la géographie prioritaire en 2014 ne permet pas un suivi dans le temps à périmètre constant des données statistiques. Les variables étudiées, tel le loyer Hlm moyen, mériteraient d'être observées à des échelles fines pour rendre compte de la diversité selon les patrimoines et les secteurs. L'évaluation stricte du PRU est compliquée par la superposition partielle du PRU et du NPRU au niveau géographique et temporel.

Le bilan qualitatif a privilégié la consultation des collectivités : Ville de Melun (service renouvellement urbain) et Maison du projet, communauté d'agglomération, soit des acteurs publics ayant une connaissance fine des quartiers, en proximité des habitants et au fait des évolutions dans la durée (avec un enjeu à identifier des interlocuteurs gardant la mémoire du PRU). La sollicitation du Conseil Régional a permis de recueillir des données complémentaires sur l'habitat et les équipements et aménagements (le montant total de la subvention régionale pour la construction de logements sociaux est de 3 328 384 euros, et de 4 593 332 euros pour les équipements et opérations d'aménagement).

MONS-EN-BARŒUL - NOUVEAU MONS

De la ZUP à l'Écoquartier

Le quartier du « Nouveau Mons », situé au cœur du tissu urbain de la métropole lilloise, naît dans les années 60 et est alors la plus grande ZUP de l'agglomération. Le quartier se paupérise dès les années 1970, notamment avec le départ progressif des classes moyennes. Très densément peuplé (15 000 habitants au km²) et homogène socialement, il est confronté à plusieurs difficultés : chômage, insécurité, échec scolaire, isolement...

Trois grands objectifs ont structuré le projet de rénovation urbaine : diversifier et améliorer la qualité de l'habitat, désenclaver le quartier en favorisant son insertion dans la ville et remailler le tissu urbain, et enfin, créer une centralité de quartier. Au total, 437 logements ont été démolis et 566 construits (dont 195 sur des sites associés hors quartier de projet), parmi lesquels 136 concernent des logements sociaux. Le montant global du projet s'élève à un peu plus de 180 millions d'euros.

Le Nouveau Mons dispose de solides atouts ayant favorisé la réussite du projet, dont une bonne desserte par les transports en commun pour accéder au centre de la Métropole – le quartier est à quatre stations de métro du centre-ville de Lille – mais aussi de larges espaces publics et une vie associative dynamique. Le PRU a porté une attention particulièrement forte à l'amélioration du cadre de vie, à travers la requalification des espaces publics et une exigence importante en matière de qualité paysagère. Il a favorisé entre autres le développement de la nature en ville, comme l'illustre l'aménagement de l'avenue-parc Sangnier, réalisation lauréate des « Victoires du Paysage » en 2016.

L'ensemble des actions conduites en faveur du développement durable dans le quartier ont permis d'obtenir le label « Écoquartier » sur toutes les thématiques du développement durable.

● UNE ÉVOLUTION RELATIVEMENT LIMITÉE D'UN POINT DE VUE SOCIAL

En 2018, le quartier du Nouveau Mons compte 10 714 habitants : sa population est en baisse de près de 14% par rapport à 1999. Cette diminution est à mettre en lien avec les démolitions de logement réalisées dans le cadre du PRU (437 au total). Elle contraste avec la dynamique sur l'ensemble de l'agglomération où la population augmente de près de 5%.



Un niveau de vie qui augmente moins vite que dans l'agglomération

Bien que le périmètre de la Zus soit restreint, le profil socio-économique des habitants varie significativement au sein du quartier. Le secteur le plus au nord présente des indicateurs de pauvreté plus élevés que les parties centrales et sud du quartier.

Le niveau de vie médian des habitants du quartier est en progression entre 2006 et 2018 (de 6 à 8% en euros constants selon les Iris). Cette hausse est toutefois moins importante que dans l'agglomération (+12%). Des écarts importants de niveau de vie sont par ailleurs observés entre les Iris : le revenu médian déclaré varie de 8 764 euros en euros constants à 18 776 euros.

Les écarts de niveau de vie au sein du quartier peuvent être reliés à l'intervention du PRU. Les Iris les plus pauvres aujourd'hui ont surtout fait l'objet de travaux de réhabilitation, avec par conséquent des évolutions limitées en matière de peuplement. Les Iris avec un revenu médian plus élevé ont quant à eux davantage bénéficié de nouvelles constructions.

Le niveau de vie au Nouveau Mons reste inférieur à celui observé dans l'agglomération (20 094 euros en 2018).

Une hausse de la part des actifs occupés mais aussi des contrats précaires

La part d'actifs dans la population totale a légèrement augmenté dans la Zus entre 1999 et 2018 (+0,5 point). Elle s'élève à un peu plus de 45% en 2018, soit un taux proche de celui de l'agglomération (près de 47%).

La part d'actifs occupés en contrat précaire est également en hausse : elle est passée de 17,5% à 21,5% (+4 points). Elle est plus importante que dans l'agglomération (14,7%).

La part de chômeurs varie quant à elle de 16% à 32% dans Nouveau Mons selon les Iris. Elle est en progression entre 2006 et 2018 dans la plupart des Iris (en hausse de 2,4 à 10,7 points selon les secteurs). La part de chômeurs s'élève dans le même temps à 16% dans l'agglomération (en hausse de 1,7 point par rapport à 2006).

Dans la Zus comme dans l'agglomération, le nombre d'habitants non diplômés ou ayant un diplôme inférieur au Bac est en baisse entre 1999 et 2018 : -28,7% pour le Nouveau Mons et -24,3% pour l'agglomération.

La part des ménages monoparentaux a légèrement augmenté dans le quartier, en passant de 14% à 14,8% entre 1999 et 2018. Cette part est moins importante à l'échelle de l'agglomération (11,2%) mais connaît une hausse plus soutenue (+1,3 point).

Dédensification des logements et hausse de la part des propriétaires occupants

Le nombre total de logements dans le quartier a légèrement diminué entre 1999 et 2018, passant de 5 232 à 5 171, soit une baisse de 1,2%. Cette diminution est à mettre en lien avec l'intervention du PRU (405 démolitions et 371 constructions sur site). La tendance inverse est observée dans l'agglomération, avec une hausse de plus de 19% sur la même période.

La part de propriétaires occupants est en progression dans la Zus : +2,4 points entre 1999

et 2018 (de 22,1% à 24,5%). Cette hausse reflète les effets de la construction de logements dans le cadre de la diversification (202 logements privés construits dans le cadre du PRU). Dans l'ensemble de l'agglomération, cette part est en baisse (-1 point entre 1999 et 2018) mais reste deux fois plus importante que dans la Zus (49,1%).

La mobilité résidentielle est plutôt à la baisse dans la Zus : la part des ménages ayant emménagé depuis moins de deux ans diminue de plus de 7 points entre 1999 et 2018, en passant de près de 19% à 11,6%. Cette baisse de la mobilité peut avoir plusieurs facteurs d'explication selon la mairie (ressources financières limitées, risque d'attribution de logements plus petits suite aux décohabitations, attache au quartier...).

L'investissement dans de nombreux équipements, services de proximité et commerces

Le PRU a permis la construction d'une grande diversité de nouveaux équipements, notamment un complexe culturel, une école, une salle d'escalade et la maison des associations. Ils ont accentué l'attractivité et l'ouverture du Nouveau Mons.

La ville a par ailleurs tenu à intégrer les questions de développement économique et

commercial dans le projet en faisant l'acquisition de cellules commerciales au pied des tours de l'Europe pour amener de l'activité. Plusieurs commerces et services sont aujourd'hui implantés : certains de proximité (boulangerie, supérette...) et d'autres ayant vocation à rayonner au-delà du quartier (galerie photo, offre médicale spécialisée...). On y retrouve aussi une crèche.

● UN IMPACT CONSÉQUENT DU PRU SUR LA RÉHABILITATION DES LOGEMENTS SOCIAUX

Un volume important de logements réhabilités

Les grands ensembles du Nouveau Mons sont un exemple emblématique des choix architecturaux et de morphologie urbaine des années 1960. L'ambition du PRU était de trouver un juste équilibre entre réhabilitations et démolitions afin de ne pas effacer ce patrimoine. Plusieurs tours ont ainsi été conservées. Au total, 990 logements sociaux ont été réhabilités.

Un effet positif des réhabilitations sur les consommations d'énergie

Les questions de développement durable étant au cœur des préoccupations au Nouveau Mons, le PRU a fixé des exigences fortes

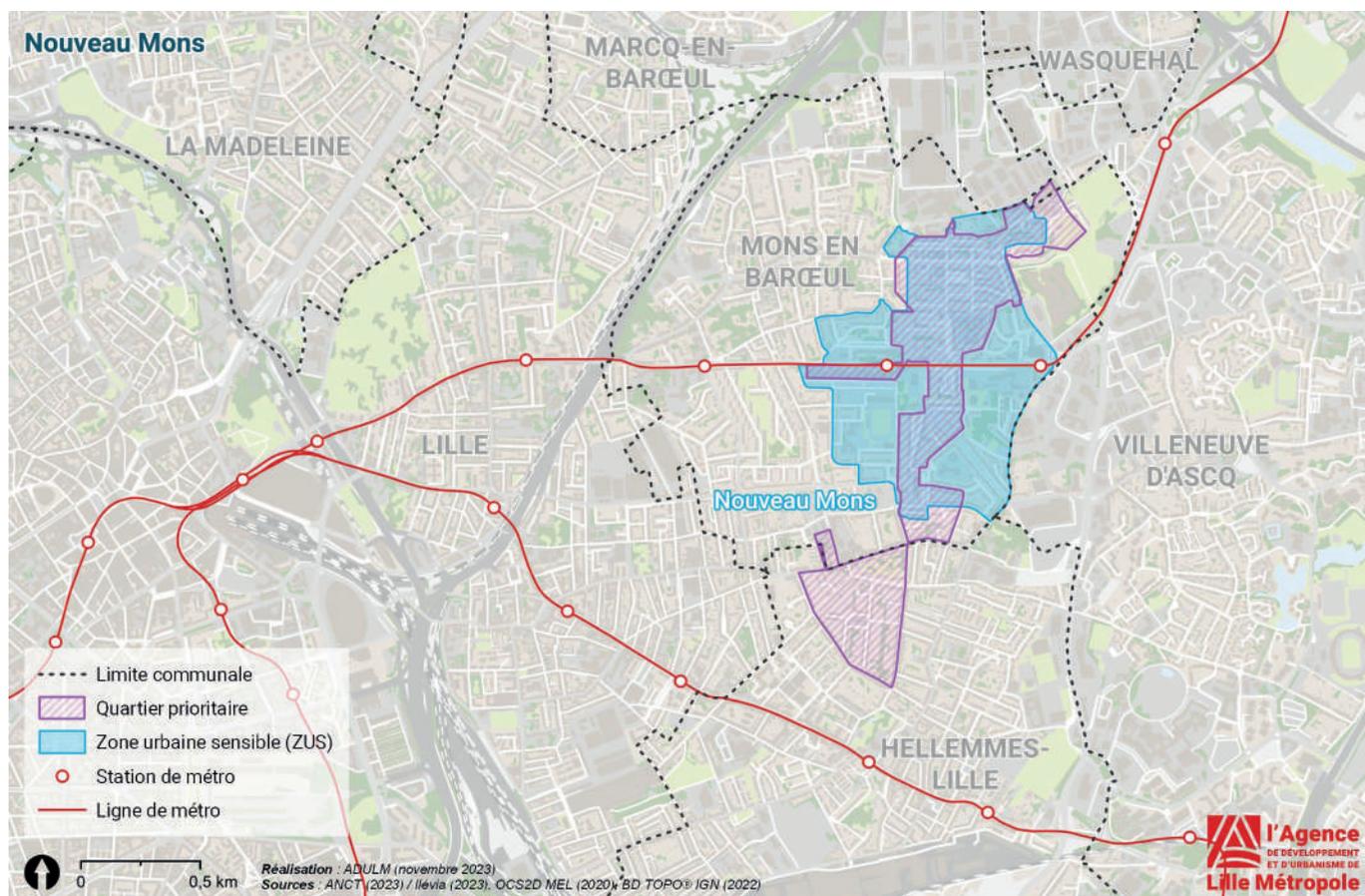
en matière de performance énergétique auprès des bailleurs sociaux. Les subventions ANRU ont ainsi permis la réhabilitation énergétique de 43,3% du parc de logements collectifs de Partenord et de 59,6% du parc de logements collectifs de Vilogia¹.

En 2021, seuls 8,6% des logements sociaux ayant fait l'objet d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) sont classés E, F ou G en matière de consommation énergétique (soit 219 logements). Cette part est très significativement inférieure à celle observée dans la Métropole européenne de Lille : près de 27% des logements sociaux sont classés E, F ou G.

Un impact favorable sur l'image du quartier

Les réhabilitations, au-delà de leurs aspects techniques, ont apporté une qualité urbaine qui a participé au changement d'image du quartier. Ce constat est unanime chez les acteurs : le changement « visuel » et « esthétique » (mise en couleur des immeubles, diversité de formes...) ont fait évoluer l'image du quartier.

Si la situation s'améliore significativement dans certains immeubles, la Ville « observe néanmoins que [des tours réhabilitées] continuent de concentrer beaucoup de dif-



ficultés, que les réhabilitations ne les ont pas rendues attractives et que l'équilibre de peuplement a peu progressé »².

● DIVERSIFICATION DES LOGEMENTS ET ÉVOLUTIONS DE PEUPEMENT OBSERVÉES

Un programme de diversification ambitieux

La part de logements construits après 1990 était presque nulle en 1999 (0,2%). Elle s'élève à 9,5% en 2018, ce qui illustre l'effet important du PRU sur les nouvelles constructions dans le quartier. Au total, 437 logements sociaux ont été démolis et 566 construits (dont 195 sur des sites associés hors quartier de projet). Un dernier projet de 15 maisons individuelles et de 10 appartements porté par Foncière Logement a été livré dans le quartier en 2023.

Entre 2007 et 2022, la part du parc privé (en locatif et en propriété occupante) a augmenté de 4 points au Nouveau Mons, passant de 43 à 47%. La part du locatif social a donc diminué même si elle reste majoritaire (53% en 2022). Le Nouveau Mons a par ailleurs été précurseur en termes d'approche intercommunale des PRU en mobilisant des sites extra communaux de reconstruction pour les logements sociaux (1/3 ont été reconstruits dans d'autres communes).

Des accédants à la propriété principalement originaires de l'agglomération

Sur 88 logements issus des programmes de diversification, 57 logements ont été acquis dans le cadre d'une accession à la propriété. Près de 9 accédants sur 10 sont originaires de la commune ou du territoire de l'agglomération¹.

Une attractivité résidentielle portée par l'amélioration de l'image du quartier mais à nuancer

L'ensemble des acteurs du quartier constate une revalorisation certaine de l'image du quartier avec le PRU. Ce changement positif d'image contribue à favoriser l'attractivité résidentielle, comme l'illustre le développement de programmes en accession par des promoteurs privés.



Maisons individuelles
rue du Fort livrées en 2023
© ADULM

Néanmoins, « la Ville regrette que le peuplement n'ait pas évolué à la mesure de l'évolution physique du quartier. Les mécanismes profonds [...] de ségrégations sociales et urbaines demeurent puissants dans la Métropole Lilloise. [...] Des ménages demeurent réticents à l'idée de venir vivre au Nouveau Mons s'ils ont les moyens d'habiter ailleurs »².

Une participation des ménages du parc privé dans la vie de quartier peu observée à ce jour

Les acteurs associatifs du quartier interrogés n'observent pas d'impacts majeurs liés à l'installation des nouveaux ménages sur leur activité. Les familles nouvellement installées sont peu nombreuses à s'investir au sein des structures ou dans les projets communaux.

● LE RÔLE DE L'ÉDUCATION DANS LA RÉUSSITE DU RENOUVELLEMENT URBAIN

Rudy Elegeest, maire de Mons-en-Barœul, interviewé dans le cadre de ce travail, a souhaité souligner le rôle essentiel des questions éducatives au sens large (école, petite enfance, parentalité, pratiques sportives, éducation populaire) dans le contexte des opérations de rénovation urbaine. Celles-ci

permettent d'améliorer les conditions matérielles d'accueil des enfants et des enseignants et professionnels. Elles favorisent également la mixité sociale dans le quartier, l'école étant un facteur déterminant dans les choix d'installation des familles. Les interventions sur le bâti doivent toutefois nécessairement être accompagnées d'une ambition sociale, comme par exemple, des projets éducatifs innovants. Rudy Elegeest cite en exemple une école du Nouveau Mons qui provoquait des stratégies d'évitement il y a 20 ans : celle-ci est devenue aujourd'hui très attractive au-delà même des limites du quartier suite à des opérations de rénovation du bâti et à l'arrivée d'une équipe d'enseignants spécialisés en pédagogie Freinet.

Les émeutes urbaines en juin 2023 ont durablement impacté le quartier du Nouveau Mons (dégradations sévères de la mairie, de la salle culturelle Allende et de la maison des projets urbains) et révèlent elles-aussi l'enjeu crucial des questions éducatives.

1. « Évaluation thématique du projet de rénovation urbaine (PRU) du quartier du Nouveau Mons », Ville de Mons-en-Barœul, 2016

2. Témoignage issu de l'entretien avec Rudy Elegeest, Maire de Mons-en-Barœul.

CE QUI EST OBSERVÉ

Périmètre d'analyse : pour la majorité des indicateurs observés, l'analyse a été conduite à l'échelle du périmètre de la zone urbaine sensible (Zus) du Nouveau Mons qui correspond au périmètre d'intervention du PRU. Pour les autres indicateurs non disponibles à l'échelle de la Zus (« Revenu médian déclaré en euros constant » et « Part des chômeurs »), l'analyse a été réalisée à l'échelle des Iris du quartier. Le périmètre des Iris ne correspondant pas exactement au périmètre de la Zus, le choix a été fait de conserver uniquement ceux dont plus de 50% de la population réside dans la Zus : « Napoléon », « Lamartine », « Les Provinces », « Hôtel de ville », « Louis XIV » et « Vauban ». De plus, pour reconstituer l'ancien périmètre de la Métropole Européenne de Lille qui existait lors de la mise en œuvre du PRU, le choix a été fait de calculer pour ces indicateurs la moyenne pondérée des communes de l'ancien périmètre (5 communes en moins qu'actuellement).

MONTREUIL - BEL AIR - GRANDS PÊCHERS**Un projet écologique au bénéfice des habitants du quartier**

Le PNRU Bel Air - Grands Pêcheurs se situe dans la commune de Montreuil au sud du territoire d'Est Ensemble et à l'est de la Métropole du Grand Paris. Situé sur un plateau et bordé par un parc à flanc de coteaux, le parc des Beaumonts, il apparaît comme un quartier enclavé (par le cimetière communal et les Murs-à-Pêches) et éloigné du centre-ville.

Le quartier est composé de deux cités distinctes : la cité Bel Air construite dans les années 1950-1960 et celle des Grands Pêcheurs dans les années 1970. En 1978, le quartier fait l'objet d'une procédure Habitat et Vie Sociale, il est ensuite identifié comme territoire prioritaire du contrat de ville en 1994, avant d'être classé zone urbaine sensible (Zus) en 1996. À la fin des années 1990, le quartier présente des difficultés sociales significatives : il est mal desservi par les transports collectifs, manque d'équipements et de services publics de proximité et son centre commercial est vétuste. L'incendie d'un immeuble de la cité Bel Air en 2001 déclenche la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine. Ce projet s'est traduit par différentes réalisations visant à améliorer et requalifier le parc de logements, créer et rénover des équipements et services, requalifier l'espace public. Les travaux se sont déroulés en deux temps : une première phase entre 2004 et 2008 dans les îlots Bel Air sud et Grands Pêcheurs, et une seconde phase entre 2008 et 2017 dans les îlots Bel Air nord et Grands Pêcheurs.

● LE QUARTIER DANS LE TERRITOIRE

Le quartier Bel Air - Grands Pêcheurs est l'un des cinq projets de renouvellement urbain du territoire d'Est Ensemble, parmi les 40 PRU de Seine-Saint-Denis et les 127 PRU d'Île-de-France. Il regroupe 2125 logements et 5820 habitants (5% des Montreuillois). Majoritairement constitué d'habitat social, ce quartier accueille des populations fragiles plus nombreuses qu'en moyenne à Est Ensemble. Les familles monoparentales y sont plus présentes (20% contre 14% à Est Ensemble), tout comme les personnes sans emploi (25% contre 17%). Depuis 1999, le quartier compte 435 habitants supplémentaires, soit une évolution de la population moins rapide qu'en moyenne dans le territoire d'Est Ensemble (+8% contre +18%). Les écarts sociaux restent importants avec le territoire et le quartier continue d'accueillir des populations modestes. Les écarts de

niveaux de diplôme se sont légèrement réduits, mais les difficultés en matière d'insertion professionnelle restent fortes avec une baisse de la part des actifs dans la population et un taux de chômage qui se maintient à un niveau élevé.

L'offre d'équipements et de commerces a été renforcée avec les réalisations du PRU. Trois équipements scolaires existants ont été rénovés. Néanmoins l'indice de position sociale (IPS) du collège Lenain Tillemont est en recul et demeure le plus faible des collèges de Montreuil (74,5 à la rentrée 2021), témoignant d'une ségrégation scolaire renforcée.

De nouveaux équipements ont été créés (Cité des artistes, salle de sport, centre médical, maison de quartier). Le centre commercial qui périlait a été remplacé par des rez-de-chaussée actifs comportant des commerces de proximité, pharmacie, boulangerie, laverie, bar-restaurant, supermarché, créant les conditions d'une nouvelle centralité. Les grands équipements et les sites sportifs attirent des personnes vivant en dehors du quartier.

L'offre d'équipements se complète d'une offre située aux abords immédiats qui profite aux habitants, tels que le parc des Beaumonts ou encore la piscine des Murs à Pêches créée en 2016. Les projets de transport engagés (prolongement du tramway T1 et du métro ligne 1 encore à confirmer) pourraient renforcer dans les années à venir l'accessibilité du quartier et son attractivité.

● L'EFFET DES RÉHABILITATIONS DU LOGEMENT SOCIAL

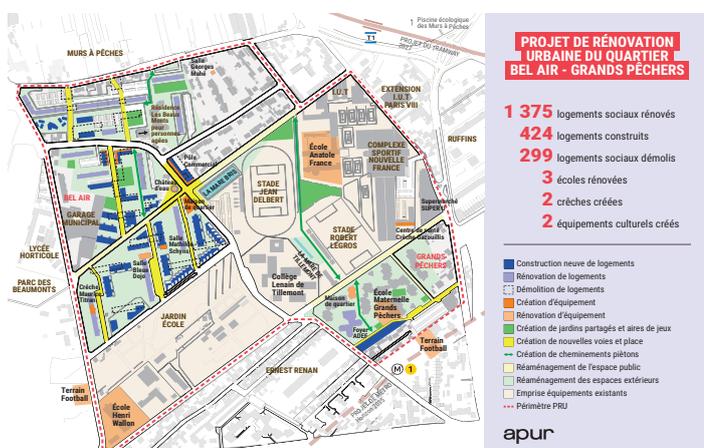
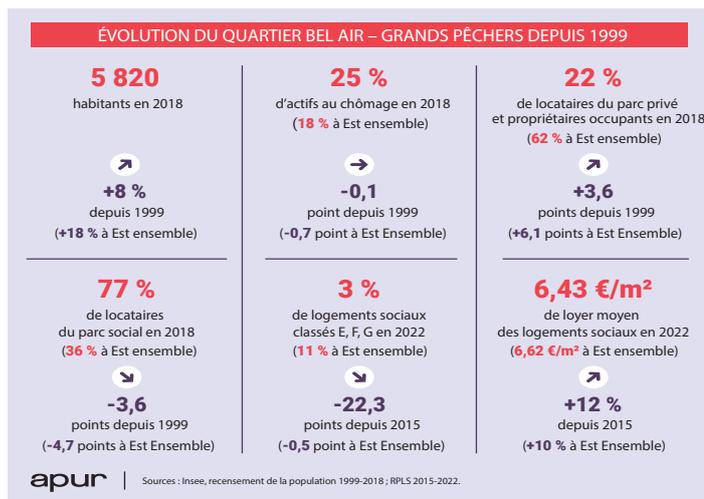
Le parc de logements sociaux du quartier a connu d'importantes transformations depuis 2004. Dans le cadre du projet de renouvellement urbain, 1375 logements sociaux ont été rénovés, 299 ont été démolis et 299 ont été reconstruits (dont 93 hors site). La majorité des logements ont été livrés en 2007 et en 2013.

L'amélioration des performances thermiques des bâtiments a été traitée de manière différenciée selon les périodes de travaux. Dans les îlots Grands Pêcheurs et Bel Air sud, les immeubles de logements sociaux ont été rénovés lors de la première phase et n'ont pas bénéficié des exigences thermiques actuelles (exemple de la résidence sociale Adef rénovée en 2007). Dans l'îlot Bel Air nord, les logements ont bénéficié d'une isolation thermique extérieure au cours de la seconde phase, permettant à 1000 logements, de la Barre Messagers notamment, de passer de la catégorie G à C. De nouveaux bâtiments performants du point de vue de la consommation d'énergie et conformes aux normes de la réglementation thermique de 2012 (RT2012) ont également été construits. En 2022, seuls 3% des logements sociaux du quartier sont classés E, F ou G (contre 11% en moyenne à Est Ensemble), une proportion qui a fortement baissé depuis 2015 (-22 points contre -0,5 point à Est Ensemble).

Le taux de vacance du parc social a nette-



Vue aérienne du quartier Bel Air - Grands Pêcheurs (Montreuil) © GOOGLE IMAGES 2023



Vue depuis la rue de Yélimané sur les noues végétalisées, la résidence étudiante créée et la réhabilitation de la plus haute tour du quartier (Montreuil) © APUR 2023

ment reculé passant de 4,3% en 2015 à 1% en 2022 (2,3% en moyenne à Est Ensemble en 2022). Le niveau de loyer moyen des logements sociaux a quant à lui progressé (+12% dans le quartier entre 2015 et 2022) de manière légèrement plus rapide qu'en moyenne à Est Ensemble (+10%).

● LE DEVENIR, À MOYEN TERME, DES LOGEMENTS ET DES COPROPRIÉTÉS ISSUES DE LA DIVERSIFICATION

Le parc de logements sociaux demeure majoritaire dans le quartier, cependant la part des logements privés (propriétaires occupants et locataires du parc privé) s'est légèrement renforcée (22% des logements en 2018 contre 19% en 1999). Une nouvelle offre immobilière a été créée dans le but de développer la mixité sociale, comprenant des logements en PSLA (Prêt social location-accession), des logements LLI (logements locatifs intermédiaires), du locatif libre et des logements sociaux, prenant la forme de maisons individuelles denses en bandes, de petits immeubles collectifs ou encore de résidences étudiantes. De nouvelles typologies ont été construites, c'est le cas par exemple de la cité des artistes qui met à disposition 12 ateliers et 9 logements sociaux.

Dans l'ensemble du périmètre, 406 ventes immobilières ont été réalisées sur la période 1999-2022, dont 310 appartements et 96 maisons. La grande majorité des acquéreurs habitaient préalablement en Ile-de-France, et plus d'un tiers d'entre eux dans la commune de Montreuil (36% entre 1999 et 2022), une proportion qui s'accroît sur la période récente pouvant traduire une hausse de l'attractivité du quartier dans la ville (39% entre 2020 et 2022). Le prix moyen au m² des ventes réalisées a plus que triplé passant de 1 056 euros en 1999 à 3 595 euros/m² en 2018 (+240% contre +128% en Seine-Saint-Denis), une évolution qui a été particulièrement marquée après la première phase des travaux et qui s'est renforcée sur la période récente.

Livrés en 2013 et 2020, les immeubles de l'Association Foncière Logement attirent également de nouveaux habitants. Ce parc de 63 logements locatifs accueille en majorité de jeunes ménages, la moitié sont âgés de moins de 35 ans, et leur revenu est plus élevé que celui des habitants du quartier en moyenne.

● INTERVENTIONS SUR L'ESPACE PUBLIC ET GESTION ÉCOLOGIQUE

Le projet d'espace public a reposé sur la

création d'un nouveau maillage urbain qui s'appuie sur la division foncière des parcelles de grands ensembles pré existantes. Les nouvelles constructions s'implantent à l'alignement sur rue en rupture avec l'organisation initiale. Plusieurs voies publiques ont été réalisées, ainsi que des allées piétonnes créées en cœur d'îlot. Les espaces publics et les voies sont ponctuées de nouvelles places (la place du château constitue le nouveau pôle du quartier) et les voies existantes ont été requalifiées. L'aménagement de ces places et rues n'a pas nécessité la construction de réseaux d'assainissement : la gestion des eaux de pluie se fait uniquement par un système de noues et de mares support de végétalisation qui améliore le confort d'été et accompagne les mobilités douces avec la réduction des places de stationnement.

En 2015, Bel Air - Grands Pêchers est le premier quartier de Seine-Saint-Denis à recevoir le label Écoquartier. L'action sur les espaces publics a largement contribué à l'amélioration du cadre de vie. Il a participé à la diffusion d'une vision plus écologique du projet urbain (gestion écologique et mobilités douces), servant d'exemple aux professionnels de la ville sur la question des enjeux climatiques.

SAINT-ÉTIENNE - CRÊT DE ROC

Le Crêt de Roc, un quartier central en mutation

Quartier situé à l'Est du centre-ville de Saint-Étienne, le Crêt de Roc est un quartier collinaire et historique de la ville. Avec un habitat ancien et dégradé et une population modeste, le Crêt de Roc intègre la politique de la ville à l'occasion du contrat de ville 2000-2006. S'il n'a pas été inscrit en Zone Urbaine Sensible, il a bénéficié d'un conventionnement avec l'ANRU dès 2005.

● UN QUARTIER POPULAIRE AVEC UNE NOUVELLE DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE

Après de nombreuses années de déclin démographique, la population de la ville de Saint-Étienne augmente légèrement depuis 2010. Selon le recensement millésimé 2018 de l'Insee, environ 5500 habitants résident dans les deux IRIS formant en grande partie le quartier du Crêt de Roc (Iris ouest et est). Les opérations de renouvellement urbain ont entraîné le départ d'une partie de la population du quartier depuis 1999, celui-ci enregistrant une baisse annuelle de -0,4%/an. Toutefois, il est observé une augmentation du nombre de ménages de +0,3%/an sur la même période, progression confirmée par les emménagements récents dans le quartier, en particulier dans sa partie ouest (21% des ménages ont emménagé depuis moins de deux ans). La diminution de la taille des ménages explique ces variations, notamment par l'arrivée de jeunes étudiants en lien avec la proximité de l'Université Jean Monnet à la Manufacture, intégrant notamment l'école d'Art et de Design. Le quartier du Crêt de Roc présente également un taux important de familles monoparentales (20% des ménages).

Vers une plus grande mixité sociale

En 2018, les habitants de la ville de Saint-Étienne disposent de revenus modestes : leur revenu déclaré médian (17160 euros par unité de consommation) est inférieur de -21% par rapport à la même référence nationale. Le quartier du Crêt de Roc est un quartier où les indicateurs de précarité sont préoccupants. Les revenus déclarés médians oscillent entre 12000 euros et 14000 euros/UC, et moins d'un tiers des habitants du quartier sont imposables (41% pour l'ensemble de la ville). Néanmoins, les revenus déclarés par les habitants du Crêt de Roc sont en nette progression entre 2006 et 2018 : entre +8% et +14% selon l'Iris. L'un des objectifs affichés par l'action de l'ANRU, était d'apporter une plus grande mixité sociale dans le quartier. On constate aujourd'hui que la part d'actifs a peu aug-

menté (65%, en progression de 2 points entre 1999 et 2018) alors que la part des chômeurs au sens de l'Insee (21%) est en régression de 4 points. Le niveau de formation initiale est également en progression : le nombre de diplômés d'un bac ou d'études supérieures est passé de 14% à 25% en moins de 20 ans alors que la part de sans diplôme est restée stable (28%). Si à la vue des revenus on ne peut pas parler de gentrification, l'analyse des données Perval sur les nouveaux propriétaires montrent que depuis 2016, 55% des acheteurs sont des cadres ou des professions intermédiaires.

● UN PARC PRIVÉ ANCIEN ET VÉTUSTE EN MUTATION

Avec 52% de logements construits avant les premières réglementations thermiques et acoustiques en 1971, un faible nombre de logements récents (seulement 6% ont été construits après 2005), et une population aux revenus modestes, Saint-Étienne fait état d'un parc résidentiel qui présente des signes de vétusté notamment sur le plan thermique dans ses quartiers anciens. Dans le périmètre du quartier ANRU, il est dénombré plus de 4150 logements en 2018 dont près de 3450 résidences principales (83%). Le différentiel observé avec Saint-Étienne Métropole (88% de résidence principale) s'explique par un taux de logements vacants plus important (presque 15% au Crêt de Roc contre 9% dans Saint-Étienne Métropole), en lien direct avec la vétusté du bâti ancien (15% des logements ont été créés, par construction ou réhabilitation lourde, après 1990).

Les effets attendus du PNRU

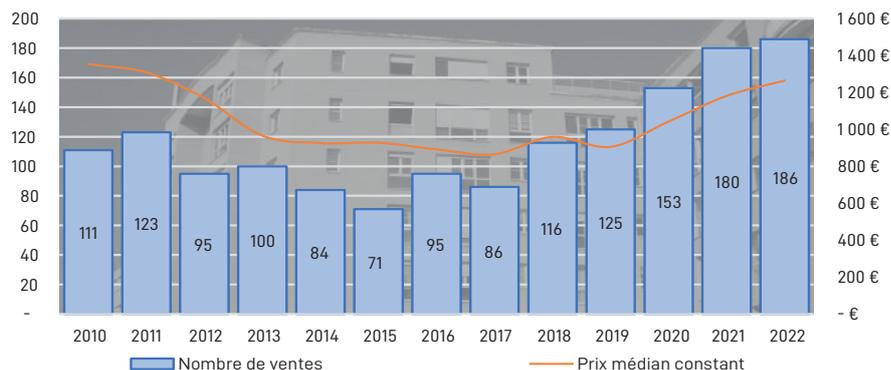
S'appuyant sur la Société d'équipement et de développement de la Loire (SEDL devenu NOVIM) et la ville de Saint-Étienne, la rénovation urbaine a pourtant eu un impact posi-

tif dans la lutte contre la résorption de l'habitat insalubre et la vacance, cette dernière ayant baissé de plus de 20% depuis 1999 au Crêt de Roc :

- l'incitation de remettre son logement aux normes auprès des propriétaires, le rachat des biens qui présentaient un risque pour engager leur réhabilitation ou leur démolition ;
- la création de la ZAC Desjoyaux avec la planification d'un écoquartier. La Foncière logement a été à l'initiative d'un projet de 27 logements aujourd'hui tous commercialisés, un habitat coopératif y a vu le jour (Les Castors) et un second a débuté en 2017 (les Communs d'abord). Le bailleur Habitat et Métropole y construira également 7 logements en prêt social location-accession (PSLA).

Enfin, la SEDL a procédé à la démolition de près de 250 logements insalubres, la réhabilitation d'une cinquantaine d'immeubles dont la plus grande partie est aux normes HQE avec création de 140 logements en plus de la rénovation de certains équipements (école, maison rouge...). Mais les objectifs initiaux n'ont pas pu tous être atteints, notamment la création de 240 logements dans l'écoquartier, à cause de la crise financière de 2008 qui a limité l'arrivée de promoteurs privés.

Il est également à noter (hors secteur ANRU mais au sein de la politique de la ville), l'investissement plus récent de l'Établissement Public d'Aménagement (EPASE) sur la rue Neyron et le passage Jean de Fontaine reliant Châteaureux par un investissement direct de l'établissement (45 logements réhabilités et 50 logements restant à réhabiliter) et l'animation d'une OPAH RU (secteur Chappe Ferdinand) ayant permis la réhabilitation de 100 logements avec un objectif de 100 autres logements privés à réhabiliter d'ici fin 2025.



Nombre et prix médians des ventes de logements dans le Crêt de Roc SOURCE : DV3F

Le parc de logements privés reste prépondérant dans le quartier. Selon l'Insee, le locatif privé représente presque la moitié du parc (47%) et la part des propriétaires occupants est de 32%. Cette dernière reste relativement constante entre 1999 et 2018, mais faible en comparaison de celle de l'agglomération (45%).

Selon les données DV3F, les transactions dans le quartier, autour d'une centaine de logements par an entre 2010 et 2017, se sont amplifiées à partir de 2018, témoignant ainsi de la mutation de ce quartier. Les rénovations de l'habitat ont vu le prix au m² s'élever dans les années 2010 suivant enfin les prix pratiqués dans l'agglomération (aux alentours de 1300 euros à 1400 euros/m². Il a ensuite baissé, avec un prix relativement faible (inférieur à 900 euros/m²), en partie lié à des ventes d'appartements anciens et en mauvais état, les prix au m² ne rendant pas compte du coût des travaux de rénovation. Depuis 2020, le prix au m² des transactions remonte, tout en restant modéré et légèrement en dessous du prix moyen constaté dans Saint-Étienne Métropole. Ces dernières années, les montants portent à la fois sur des transactions d'habitat ancien en mauvais état et des transactions de logements réhabilités.

● UN PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX EN DÉVELOPPEMENT AVEC UN OBJECTIF DE QUALITÉ

Même s'il était présent dans le quartier, le parc locatif social était faiblement représenté en 1999 : il ne représentait que 11% du parc des résidences principales un taux nettement inférieur au taux de logements sociaux habituellement recensés dans les quartiers prioritaires du contrat de ville et même du taux constaté dans l'ensemble de la ville.

Les opérations de renouvellement urbain engagé avec le programme de rénovation urbaine ont permis d'accroître l'offre de logements sociaux, qui représente en 2018 un peu plus de 600 logements, soit 18% des résidences principales du quartier. Grâce à ces opérations, le parc social est devenu attractif. Elles ont été accompagnées par des réaménagements de l'espace public, qui ont permis de revaloriser le cadre de vie du quartier. Ajouté à une qualité énergétique des bâtiments améliorée (la moitié du parc social du Crêt de Roc est classée A, B ou C), la vacance se limite à 4% du parc conventionné (source RPLS 2021), un taux légèrement inférieur à celui constaté dans la ville (5%) et la Métropole (6%). De fait, les loyers pratiqués dans le Crêt de Roc (5,5 euros/m²) sont légèrement supérieurs à ceux recensés sur l'ensemble de la ville (5,2 euros/m²). Une partie du parc privé ancien (1er décile des loyers à



Street art dans la salle de sport, école de Chappe © ROYX

« Je suis arrivée au Crêt de Roc par hasard et je n'envisage pas, 17 ans plus tard, pouvoir vivre ailleurs. C'est un véritable quartier-village où tout le monde se connaît, où toutes les générations et populations se côtoient et où l'entraide est naturelle. C'est un quartier vivant, engagé et solidaire avec en prime la plus belle vue de Saint-Étienne ! »

PAROLE D'HABITANTE

5,3 euros/m² dans l'hypercentre de Saint-Étienne, source OLL 2021) jouent un rôle de parc social de fait.

Toutefois, certains logements sociaux nécessitent encore à ce jour des interventions : en 2021, 8% des logements sociaux restent classés en catégorie E, F ou G.

● UN QUARTIER RICHE EN ANIMATIONS SOCIALES, CULTURELLES ET ARTISTIQUES

Un autre objectif ambitionné par le projet de rénovation urbaine était de lutter contre la vacance commerciale en développant une offre sociale, culturelle et artistique. L'enjeu était de renforcer le tissu associatif et d'assurer son lien rapide avec les commerces et services du centre-ville. Ainsi il est dénombré plusieurs associations qui vont travailler sur le champ socio-culturel :

- l'action sociale avec la maison de quartier et l'Amicale Laïque du Crêt de Roch, assurant les volets de l'éducation populaire, la médiation santé, la médiation sociale, la CIMADE...
- les actions caritatives par le secours populaire, le secours catholique ;
- le champ sport et loisirs avec la présence dans le quartier d'un gymnase, d'amicales boulistes ou d'activités notamment sportives (boxe, yoga, chant...) portées par les structures d'éducation populaire.

Des associations ont demandé d'utiliser les espaces libérés qui sont pour certains devenus des parcs publics. Des jardins partagés se sont développés en plus des jardins familiaux présents depuis de nombreuses

années en dessous du cimetière.

En 2009, l'association Rues du développement durable (RDD) a vu le jour pour aménager un local accueillant une zone de bureaux partagés et un « réfectoire » offrant une petite restauration et un espace où les habitants peuvent venir avec leur repas pour discuter autour d'une même table. RDD aide également les associations, artistes, professionnels qui sont en recherche de locaux en étant le maillon entre ceux-ci et les propriétaires de rez-de-chaussée à l'abandon.

Transformer le Crêt de Roc en quartier des artistes

Ainsi, une dizaine de vitrines ont repris vie. En lien avec la proximité de la Cité du Design, des artisans/créateurs organisent des cours en lien avec leurs professions (atelier de design, créatrice de design textile, ateliers créatifs de bijoux ou d'origami...), des commerçants se sont installés (épicerie bio, ostéopathes, naturopathes...).

L'école publique de Chappe a ouvert ses portes à de nombreux artistes nationaux ou internationaux de street art qui ont travaillé sur les murs intérieurs et extérieurs de l'établissement, le transformant en école/musée qui s'ouvre au public lors de journées du patrimoine.

Toutes ces opérations en lien avec l'art ont attiré de nouveaux habitants. S'ils n'ont pas leurs locaux dans le quartier, des céramistes, photographes, cinéastes et professionnels techniques des arts vivants, des designers ou encore des architectes s'y sont installés.

STRASBOURG - MEINAU - CANARDIÈRE

PNRU Meinau - Canardière, un quartier en mutation

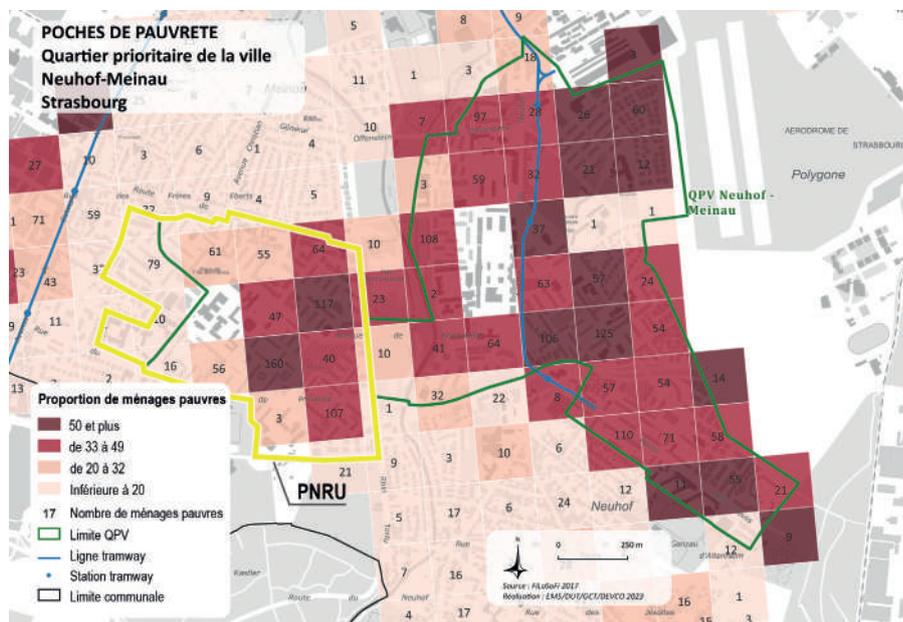
La zone urbaine sensible Meinau - Canardière s'est développée entre 1957 et 1964 sur 54 ha au sud de la partie historique du quartier de la Meinau, principalement pour répondre aux besoins en logements des ouvriers et des familles dans le cadre du développement économique du quartier. Dessiné selon les principes de l'urbanisme moderne des trente glorieuses, l'aménagement valorisait l'ensoleillement et l'orientation avec de faibles emprises au sol des bâtiments pour garder d'importants espaces libres. Toutefois, sa conception s'est faite indépendamment de la trame historique. Aussi, le PNRU avait-il pour ambition de mieux intégrer La Canardière dans son environnement urbain et paysager, tout en redonnant une cohérence et une lisibilité au maillage viarie interne. Il devait aussi, en agissant sur la transformation de l'habitat, la requalification des équipements et des locaux commerciaux, contribuer à conforter les habitants en place et à en attirer de nouveaux dans une perspective de plus forte mixité sociale.

● MEINAU - CANARDIÈRE, UN QUARTIER EN MUTATION

Meinau-Canardière, autour de 9 000 habitants pour près de 3 200 logements au démarrage du PNRU, est une partie intégrante de l'important quartier de la Meinau (16 627 habitants), situé au sud de l'hypercentre de Strasbourg, composé d'entités résidentielles, dont certaines parmi les plus prisées de la ville, et d'une zone d'activités « la plaine des Bouchers », pôle d'emplois majeur de l'agglomération.

Renforcement de l'accessibilité, des équipements et services

Connecté au centre-ville de Strasbourg en moins de 15 minutes grâce à un réseau de transport en commun performant (tram, bus), doté de commerces, équipements et services, les habitants du quartier Meinau-Canardière ont globalement un bon accès aux aménités nécessaires au quotidien. Des équipements et services ont bénéficié de rénovations lourdes, des commerces supplémentaires ont été implantés en pied d'immeubles dans le cadre d'opérations de constructions ou de réhabilitations. Ils ont accès à moins de 15 minutes de marche à un médecin généraliste, une pharmacie et un kinésithérapeute, à une boulangerie et un commerce de détail alimentaire et ou un super/hypermarché. Un des acteurs rencontrés à même qualifié le quartier Meinau-Canardière de « petit village où il y a tout ce qu'il faut ». La satisfaction des



Extrait « Les quartiers prioritaires de la politique de la ville et leurs évolutions »

SOURCE : ADEUS-EMS, SEPTEMBRE 2023

habitants à l'égard des aménagements et services du quartier a particulièrement été mis en évidence lors d'une enquête sur l'image des quartiers menée par l'Eurométropole de Strasbourg en 2018, avec la collaboration de l'Adeus.

Toutefois, l'évolution dans le temps, des locaux commerciaux est variable selon leur localisation. Pour plusieurs acteurs et habitants du quartier, les nuisances liées au trafic de stupéfiants dans leur proximité sont un facteur majeur de fragilisation.

Diversification du parc de logements et plus forte mixité sociale, mais des poches de pauvreté

La diversification et l'amélioration de l'habitat se sont engagés avec la démolition de 626 logements sociaux, dont la moitié ont été reconstruits sur site (322) et l'autre moitié hors site (304). Le PNRU prévoyait le développement d'un nouveau parc immobilier plus diversifié, en renforçant la présence dans le quartier de logements en accession et en locatif privé. L'évolution du parc entre 1999 et 2018 montre que le parc social a effectivement baissé de 4 points, alors qu'avec la création de copropriétés, la part de propriétaires occupants a substantiellement augmenté de près de 5 points. En revanche, la part de locataires du parc privé a baissé de 1 point au cours de la même période.

Alors que la pauvreté s'est accrue entre 2013 et 2019 à l'échelle de la métropole (+2 points), elle a légèrement diminué dans le

territoire PNRU de Meinau-canardière. Toutefois, des différences très importantes sont notables entre les franges et les parties centrales du quartier.

La partie ouest du PNRU qui n'était plus en QPV depuis 2016 a maintenu sa diversification. Celle-ci s'est poursuivie par une diminution de la pauvreté dans la partie ouest. La réduction de la pauvreté dans les franges ouest du quartier est principalement corrélée avec la localisation des nouvelles opérations immobilières en copropriétés. Toutefois, cette évolution ne doit pas faire oublier une précarité toujours très importante pour de nombreux habitants du quartier, avec des poches de pauvreté surtout à l'est, en voisinage immédiat avec le quartier de Neuhof-cité. Les écarts de revenus entre Meinau-Canardière et le reste de l'agglomération se réduit certes, mais seulement très faiblement.

● UN PARC SOCIAL QUI CONTINUE À JOUER SON RÔLE D'ACCUEIL DES MÉNAGES PRÉCAIRES

Le parc social représente 69% du parc de logements du quartier en 2018, soit une baisse de 4 points par rapport à 1999 suite aux démolitions. En complément, le PNRU prévoyait la réhabilitation de 948 logements sociaux dont 348 en plein cœur du quartier. Une partie des immeubles restant a uniquement bénéficié d'une résidentialisation des espaces extérieurs.

À la suite de ces travaux, le loyer médian d'un T3 du parc social conventionné passe de 4,8 euros/m² en 1999 à 5,7 euros/m² en 2018, ce qui les situent toutefois encore à des niveaux inférieurs à ceux du parc privé, mais légèrement supérieurs à la moyenne de l'Eurométropole se situant à 4.5 euros/m² en 1999 et 5.1 euros/m² en 2018. Les travaux de rénovations énergétiques, avec gain de classe énergétique ont certes permis de faire baisser la consommation des ménages, de supprimer les problèmes d'humidité et de moisissures, mais n'ont dans les faits, pas permis d'atteindre l'estimation de baisse des charges escomptée.

Selon le principal bailleur social du quartier, des problèmes de « squats » et de « deals » devant et à l'intérieur de locaux (cave par exemple) persistent, notamment dans les immeubles les plus anciennement rénovés et méritent une forte attention.

● DE NOUVELLES COPROPRIÉTÉS QUI CONTRIBUENT À LA DIVERSIFICATION SOCIALE DU QUARTIER

D'après l'Observatoire des copropriétés de l'ADEUS, le quartier Meinau-Canardière comptabilise un peu plus de 120 copropriétés (pour plus de 3300 logements) de tailles très variées. Si la moitié compte entre 5 à 25 logements, une dizaine en compte plus de 50 et 2 plus de 100. Certaines de ces copropriétés présentent des signes de fragilité.

Parmi l'ensemble des copropriétés du quartier, une vingtaine sont issues de la diversification (construction entre 2004 et 2020) et propose ainsi plus de 500 logements récents sur le quartier. Ces copropriétés sont plutôt de taille moyenne. À l'exception de deux maisons, il s'agit d'appartements en immeubles collectifs. Elles sont généralement occupées à la fois par des locataires et des propriétaires-occupants. Selon les acteurs rencontrés, le fonctionnement des copropriétés est différent selon leur histoire et leur localisation. Celles sur les franges du quartier, localisation dont les promoteurs immobiliers étaient friands à une époque où peu de terrains constructibles à un prix intéressant étaient disponibles à Strasbourg, sont aussi les plus attractives aujourd'hui. Celles mixant au sein d'un même immeuble des logements locatifs sociaux et des propriétaires occupants ont un fonctionnement plus complexe. Des différences de repères, de mode de vie et de comportements peuvent générer des tensions.

Selon une enquête conduite en mai 2019 par le centre de Ressource Politique de la Ville du Grand-Est (ORIV) auprès de plus de 170 habitants du nouveau parc privé du périmètre du PNRU, les locataires sont plutôt des ménages jeunes (18-30 ans), alors que les propriétaires sont globalement plus âgés. Plus des trois quarts des propriétaires occupants sont primo-accédants. Un tiers résidait auparavant dans le parc social. Un quart habitait déjà

le quartier de la Meinau. Les locataires sont d'horizon plus variés que les propriétaires.

Les occupants des nouvelles copropriétés enquêtées par l'ORIV ont porté leur choix sur le quartier pour des raisons de localisation (accessibilité/proximité du lieu de travail), de prix et qualité du logement, de cadre de vie et enfin dans une moindre mesure du fait de la présence de réseaux familiaux et/ou sociaux. Ils indiquent « vivre pleinement le quartier » et fréquentent régulièrement les commerces, services et équipements, tout comme le parc Schulmeister et les lieux socioculturels.

L'enquête conclut que l'image du quartier a fortement évolué, malgré des difficultés relevées par les habitants (nuisances sonores et incivilités) et certains événements médiatisés qui nuisent régulièrement à l'image du quartier.

Malgré une meilleure image, l'attractivité des écoles du quartier reste fragile. Sur les trois écoles élémentaires (en REP+), une connaît d'importants flux de dérogations.

● UNE RÉNOVATION URBAINE QUI TIRE PARTI DES QUALITÉS NATURELLES ET PAYSAGÈRES DE SON ENVIRONNEMENT

Le quartier de la Meinau, conçu indépendamment de la trame historique, ne présentait pas de relations fortes avec les éléments préexistants dans son environnement. Pour



Programme Le Jouvence OPIDIA © ADEUS 2023



Arrière des bâtiments, rue Arthur Weeber © ADEUS 2023

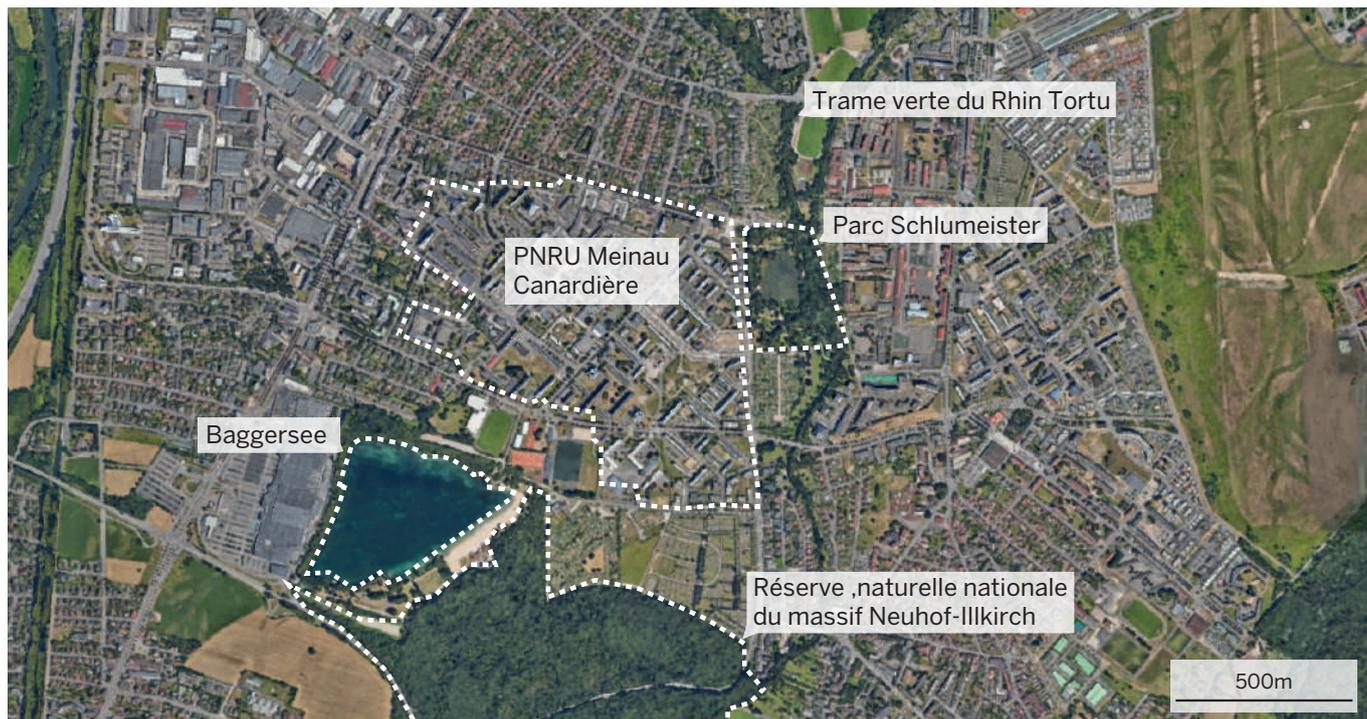


Photo aérienne Googlearth © ADEUS 2023

tant, le secteur bénéficie de spécificités paysagères fortes et de qualité. Aussi, à proximité immédiate de lieux de nature, la rénovation urbaine a-t-elle été l'opportunité de développer une vocation de loisirs à l'échelle du sud de l'agglomération, peu exploitée et peu mise en valeur jusque-là, à travers notamment l'ouverture du quartier sur le parc Schulmeister, qui devient progressivement un espace public de référence pour le sud de Strasbourg et la création de nouvelles circulations publiques nord-sud qui ouvrent la cité de la Canardière vers les espaces naturels et paysagers de la base de loisirs du Baggersee au sud et vers le massif forestier du Neuhof – classé en Réserve naturelle nationale.

Aujourd'hui, la plupart de ces projets sur les

espaces extérieurs et viaires ont été réalisés et ont contribué à la transformation physique du quartier et à son repositionnement dans l'agglomération en complémentarité aux réhabilitations, aux démolitions et aux nouvelles constructions.

Au sein même du quartier, si certains espaces publics sont fortement fréquentés par les habitants (espaces de jeux, parcs...), d'autres le sont moins. Selon les acteurs, certains choix opérés (installation de bloc de béton, plantation à proximité des immeubles, square sans arbre...) ne répondent pas aux pratiques des usagers.

De plus, « le temps des habitants » n'est pas « le temps des projets ». La durée de la rénovation urbaine, sur de longues années, génère des incompréhensions et le mécon-

tentement d'habitants face à des espaces temporairement délaissés, qui pénalisent l'image globale du quartier. La question des aménagements et usages provisoires, de zones vouées à de fortes mutations dans le cadre d'opérations de rénovations urbaines, est un sujet récurrent.

Enfin, ces nouveaux espaces renforcent les besoins d'une gestion urbaine de proximité efficace, ce qui reste complexe. Certains acteurs soulignent la nécessité de réussir à mobiliser encore davantage, dès le démarrage du projet, non seulement les acteurs responsables de la conception et des aménagements, mais aussi ceux en charge de la maintenance au quotidien, ainsi que les habitants, afin que chacun puisse apporter ses contributions et s'approprier les évolutions.

TOULOUSE - EMPALOT

Quels premiers effets du projet de rénovation urbaine ?

Le quartier Empalot situé en bord de Garonne s'est essentiellement construit durant les années 1950 et 1960 et est quasi exclusivement composé d'habitat collectif. Depuis la fin des années 1980, le quartier intègre les dispositifs de « politique de la ville ». Il appartient encore à ce jour à la géographie prioritaire et 5 360 personnes résidaient dans le quartier en 2018. Le projet de rénovation urbaine du quartier, qui se poursuit encore aujourd'hui, a débuté en 2007 à la signature de la convention marquant l'intervention de l'ANRU dans la rénovation urbaine du quartier, avant d'être réorienté et précisé en 2010. Depuis 2019, le quartier est concerné par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain qui prolonge les actions commencées dans le cadre du PNRU.

Face aux constats d'un quartier d'habitat social enclavé, mal connecté aux quartiers alentours et concentrant une population socio-économiquement fragile, le projet de rénovation urbaine s'est donné pour objectifs de renforcer les centralités, d'agir sur la trame urbaine pour renouer les liens avec les quartiers limitrophes et d'agir sur l'habitat pour redonner une mixité urbaine et sociale. L'implantation d'une station de métro en 2007 a permis de repenser l'organisation de celui-ci autour d'une centralité nouvelle. L'une des priorités du projet urbain d'Empalot a été de déplacer le centre commercial existant, qui opérait une coupure entre deux secteurs du quartier et peinait à faire centralité, pour l'installer en face de la station de métro en remplacement de plusieurs immeubles d'habitat social dégradés. Ces démolitions ont par ailleurs permis de créer de nouvelles connexions viaires et d'implanter une offre d'habitat diversifiée tant dans les formes que dans les statuts d'occupation.

● LE QUARTIER DANS L'AGGLOMÉRATION

Un quartier encore majoritairement constitué d'habitat social, mais dont le parc s'est diversifié

La part des logements sociaux a diminué entre 1999 et 2018, passant de 80,3% à 72,3%. Cette baisse de la part des logements sociaux est multifactorielle : plus de 300 logements sociaux ont été démolis dans le cadre du projet, des logements sociaux ont été vendus et l'habitat privé s'est développé dans le quartier. Ainsi, en parallèle de cette baisse, la part des logements occupés par

leurs propriétaires a augmenté (3,9% en 1999 à 9,9% en 2018) de même que celles des logements locatifs privés (13,5% à 17%). Si ces évolutions montrent les premiers effets du projet de rénovation urbaine, les écarts persistent avec le reste de la commune où, en 2020, 32,1% des ménages sont propriétaires du logement qu'ils occupent.

Des fragilités socio-économiques qui persistent

Entre 1999 et 2018, le niveau de diplôme des habitants du quartier a progressé, mais il reste très en deçà de celui de l'agglomération. La part des chômeurs parmi les actifs a certes diminué dans le quartier, mais elle reste plus de deux fois supérieure à celle de Toulouse Métropole en 2018 (31,5% contre 13,9%). En outre, la part des actifs en contrats précaires a augmenté dans le quartier tandis qu'elle a baissé dans l'agglomération. Le maintien de l'écart entre la situation d'emploi des habitants du quartier et ceux du reste de l'agglomération se retrouve dans les revenus des habitants : la part des ménages imposables est deux fois moins importante dans le quartier (21,3% contre 55,9%), le revenu médian déclaré est nettement inférieur (9 340 euros contre 23 220 euros en 2018). En revanche, la part des familles monoparentales a toujours été et reste moins importante dans le quartier Empalot (15,9% en 2018) en comparaison de Toulouse Métropole (18,7%).

Une nouvelle centralité pour le quartier et ses environs

Concernant les équipements, les opérations menées dans le cadre du projet de rénovation urbaine ont relancé la dynamique commerciale du quartier tout en renforçant la visibilité des équipements. Cette nouvelle centralité, située à proximité immédiate du métro, regroupe de multiples commerces (coiffeur, supermarché, café, pharmacie, tabac-presses, boulangerie), un marché de plein vent hebdomadaire, le centre social, un centre petite-enfance, une médiathèque et une antenne de la Poste. Une boucherie-épicerie préexistante est par ailleurs implantée au sud du quartier. La baisse du nombre d'habitants dans le quartier liée aux opérations de démolition et au retard pris dans la livraison de certaines opérations ont eu un effet sur la santé économique de ces commerces de proximité ces dernières années. Néanmoins, la coordination avec l'offre de proximité existante a permis de limiter un possible effet de

concurrence entre commerces. Une partie de ces équipements sociaux et culturels, qui rayonnent au-delà du quartier, ont été rénovés dans le cadre du projet, tandis que le centre culturel la Brique Rouge a été livré en 2015.

Empalot bénéficie d'une image plus positive que les autres quartiers en renouvellement urbain

Une étude de marketing urbain menée durant les dernières années du PNRU a montré qu'Empalot bénéficiait d'une image moins mauvaise que d'autres quartiers que ce soit par les personnes extérieures au quartier ou les médias. En effet, c'est l'un des quartiers « politique de la ville » les moins stigmatisés par la presse et celui qui est le plus attractif en comparaison des autres quartiers en rénovation urbaine selon les sondages menés dans cette étude, bien qu'il véhicule toujours une image de quartier marqué par les problèmes de sécurité. Cette étude notait également que le projet de renouvellement urbain semble favoriser une projection vers une amélioration rapide du fonctionnement du quartier, qui globalement pourrait passer d'une image de quartier sensible à une image (plus positive) de quartier populaire.

● L'EFFET DES RÉHABILITATIONS DU LOGEMENT SOCIAL

Une réhabilitation et résidentialisation des immeubles d'habitat social au nord et sud du quartier

Dans le cadre du projet de rénovation urbaine et durant la période qui nous intéresse ici, c'est-à-dire de 2007 à 2018, plusieurs immeubles ont été démolis représentant en tout plus de 300 logements. Ces immeubles situés au centre du quartier ont libéré du foncier permettant la construction du nouveau centre commercial et de logements. Le nord et le sud du quartier ont été peu concernés par ces interventions de démolitions-reconstructions, mais ont en revanche fait l'objet de résidentialisations et de réhabilitations. Une partie de celles-ci ont été réalisées sur les fonds propres du bailleur Toulouse Métropole Habitat et ont permis à environ 400 logements du quartier de passer d'une étiquette E lors du diagnostic de performance énergétique à une étiquette C. Des financements ANRU ont par ailleurs permis de résidentialiser ces immeubles en réaménageant leurs entrées et abords, en redéfinissant l'adressage des bâtiments, en créant des zones de station-

La nouvelle place Aline Viadieu et son centre commercial

© P. NIN



nement privées et en améliorant les aménagements paysagers.

Des réhabilitations dont l'effet est encore peu visible sur l'attractivité du parc social du quartier

Les exploitations réalisées des fichiers de demandes et d'attribution des logements sociaux, montrent qu'en 2021, parmi les demandeurs de logements sociaux qui habitent d'ores et déjà le quartier Empalot et ses alentours, 19% ont demandé en premier choix de rester dans ce quartier. En comparaison, c'est le cas de 17% de ceux qui habitent le quartier en renouvellement urbain de Mirail - Reynerie - Bellefontaine. Ainsi, bien que l'attachement au quartier soit réel, il n'est pas plus fort que dans d'autres quartiers et les réhabilitations ne l'ont pas nécessairement renforcé. On peut toutefois identifier de premiers effets de ces réhabilitations et résidentialisations dans le relatif succès de la vente de logements sociaux situés au nord du quartier. En effet, une cinquantaine de logements ont été vendus entre 2015 et 2019, puis une quinzaine en 2020 et 2021.

● LOGEMENTS ET COPROPRIÉTÉS ISSUES DE LA DIVERSIFICATION

Une diversification de l'habitat en cœur de quartier

Les premières opérations de diversification portées par des promoteurs privés se sont concentrées en cœur de quartier, et notamment au-dessus du centre commercial, afin de favoriser une mixité fonctionnelle et sociale. D'autres opérations ont été livrées ou sont en cours de construction depuis la signature du NPNRU, en cœur de quartier et en bord de Garonne. Sous forme de petits immeubles R+9 en lieu et place de barres de 13 et 15 étages, ces opérations changent considérablement la morphologie urbaine du quartier. La commercialisation des premières opérations de diversification s'est plutôt bien déroulée, bien qu'il ait été difficile de vendre aux habitants du quartier, dont les dossiers de financement parfois acquis lors des réservations pouvaient être remis en cause au moment de la vente. Si, dans certaines opérations, la part des propriétaires occupants a atteint la moitié des réservations, dans l'ensemble, la phase de commercialisation des logements a été souvent complexe pour les

promoteurs. Des points de vigilances concernant le phasage des opérations sont encore rappelés pour limiter les effets de concurrence entre les nouveaux programmes dans le quartier et ceux situés en franges.

Une diversification des statuts d'occupation

En tout, ce sont 334 logements neufs qui ont été livrés sur la période qui nous intéresse, dont 53 PSLA, 49 à TVA réduite, 133 LLS et 205 en accession libre. Ces opérations ont eu un effet sur la diversification des statuts d'occupation. La vente de logements anciens, notamment au nord du quartier a également participé à cette dynamique. Pour le moment, ces copropriétés ne font pas l'objet d'inquiétudes particulières.

● UN PROJET URBAIN AXÉ SUR LE DÉSENCLAVEMENT URBAIN DU QUARTIER

De nouvelles voiries pour mieux connecter le quartier à ses alentours

L'un des enjeux de ce projet de rénovation urbaine a été celui du lien entre le quartier et ses alentours. L'arrivée du métro à Empalot,

dès le début du projet, a représenté une opportunité pour développer les connexions entre le quartier et son environnement urbain : aménagement d'espaces piétonniers permettant de relier Empalot et la rue du Férétra, création d'une nouvelle voie permettant de créer une continuité avec le quartier Niel, création d'une passerelle piétonne connectant Empalot et l'île du Ramier, prolongement de la rue de Toulon traversant le quartier d'Est en Ouest.

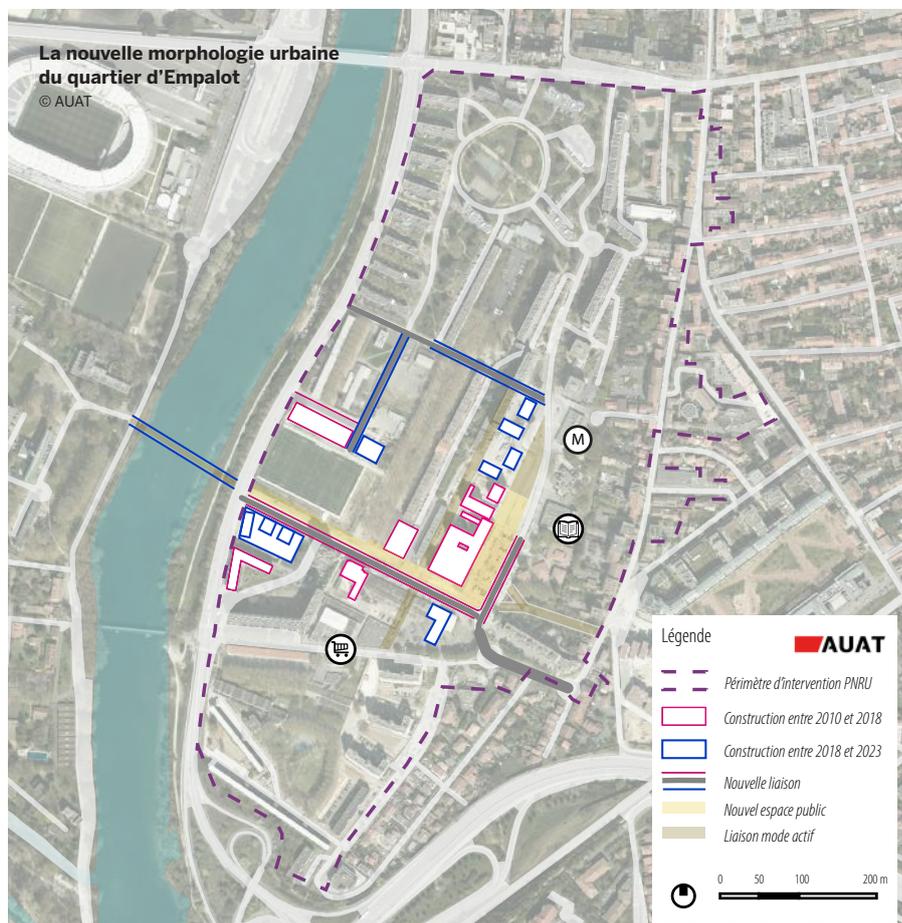
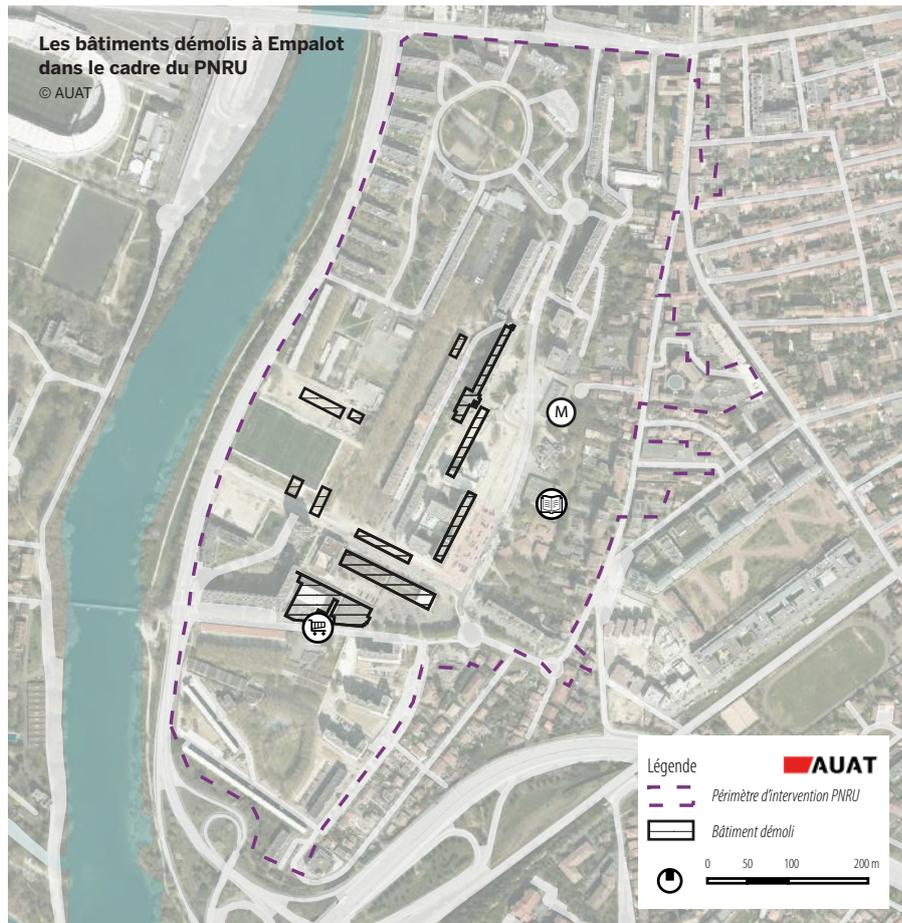
Le métro : un élément d'attractivité du quartier

La proximité du quartier avec le centre-ville et sa bonne desserte en transports en commun sont des points forts du projet de rénovation urbaine du quartier. Les données de fréquentation de la station Empalot montrent une augmentation du nombre de validations, avec plus de 1800 000 validations en 2018. Si la majorité de ces validations correspondent à des personnes qui habitent à proximité de la station, celle-ci est également fréquentée pour rejoindre les équipements à fort rayonnement du secteur, en particulier le Stadium.

Le quartier d'Empalot bénéficie de nombreux atouts (proximité avec la Garonne, le centre-ville de Toulouse, très bonne desserte en transports en commun), que le projet de renouvellement urbain valorise en favorisant les connexions avec les quartiers alentours et en y renforçant la place des équipements. Néanmoins, le projet s'inscrit dans un temps long et sa pleine réussite est dépendante des dynamiques économiques actuelles, notamment d'emploi et de marchés immobiliers. Le PNRU a permis d'initier de nombreux projets qui transforment peu à peu la morphologie urbaine du quartier, mais il est encore tôt pour en mesurer les effets sur la morphologie sociale.

CE QUI EST OBSERVÉ

La réalisation de cette fiche s'est appuyée sur le croisement de différentes sources.
Sources statistiques : données Insee (Recensement, Filosofi) à l'échelle de la Zus, de la commune et de l'agglomération, données Agora, suivis de projets dans le cadre de la diversification, données de fréquentation Tisséo.
Sources qualitatives : étude diversification de l'habitat dans les quartiers ANRU réalisée par l'AUAT en 2018, réflexions et paroles d'acteurs issus du groupe de travail « Diversification » animé par Toulouse Métropole, mission de promotion et de marketing territorial visant à repositionner positivement les quartiers au sein de la Métropole, entretiens complémentaires réalisés auprès de professionnels (chargé de projet, architecte).



Avec le soutien de



DIRECTRICE DE LA PUBLICATION : Brigitte Bariol-Mathais, Déléguée Générale de la Fnau

PILOTAGE ÉDITORIAL : Sarah Audras-Marcy (Anru), Zoé Chaloin (Fnau), Karine Hurel (Fnau), Kevin Jiang (Fnau), Cyril Mars (Anru)

CONTRIBUTEUR.ICES : Jeanne Abernot (ADEUPa), Barbara Docquois (ADEUPa), Pierre Duponchel (AGUR), Cathy Kuhn (ADU), Sandrine Watel (ADU), Emmanuel Jeanmaire (Scalen), Thierry Lochard (AURH), Mathilde Mus (AURH), Magali Biset (ADEUS), Sabine Vetter (ADEUS), Sandrine Beaufils (Institut Paris Région), Hélène Joinet (Institut Paris Région), Celia Groz (ADULM), François Leurs (ADULM), Paul Baroin (Apur), Borha Chauvet (Apur), Marina Ribeiro (Apur), Cyril Gabion (Epures), Claire Gellereau (AUAT), Sarah Verdun (Fnau)

CRÉDIT PHOTOGRAPHIQUE DE LA COUVERTURE : Place Laverny © Grand Nancy

GRAPHISME : Héloïse Tissot - **IMPRESSION :** Imprimé avec des encres végétales par l'Imprimerie de la Centrale Lens, 62302 Lens, février 2024 - **ISSN :** 1295-5760

Document téléchargeable sur www.fnau.org



22, RUE JOUBERT – 75009 PARIS – FRANCE
01 45 49 32 50 – FNAU@FNAU.ORG – WWW.FNAU.ORG