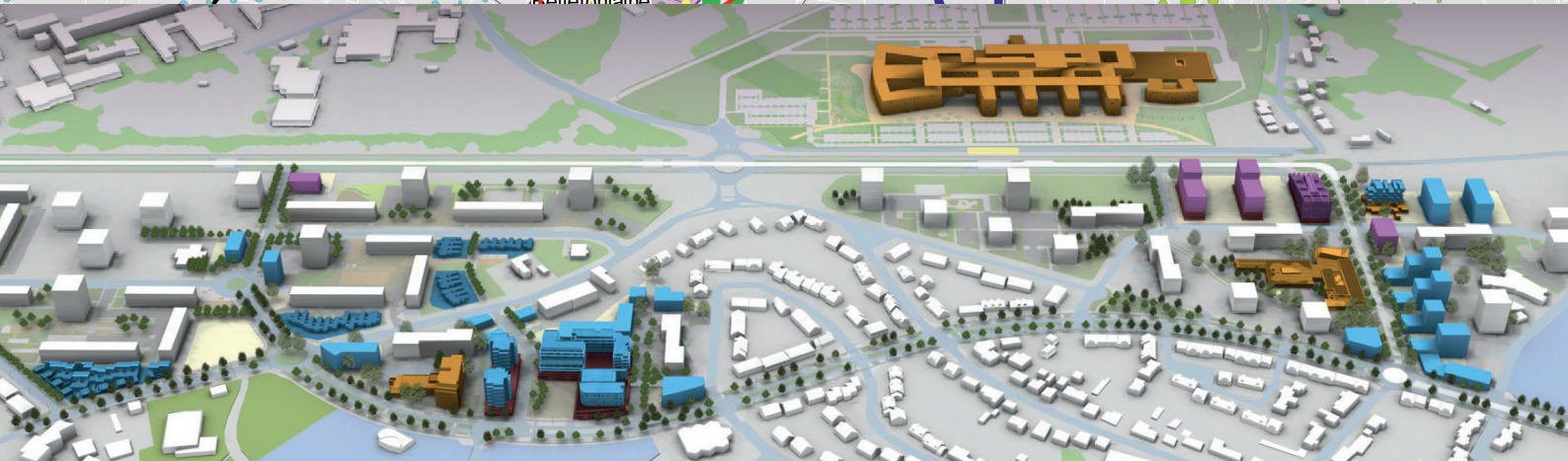
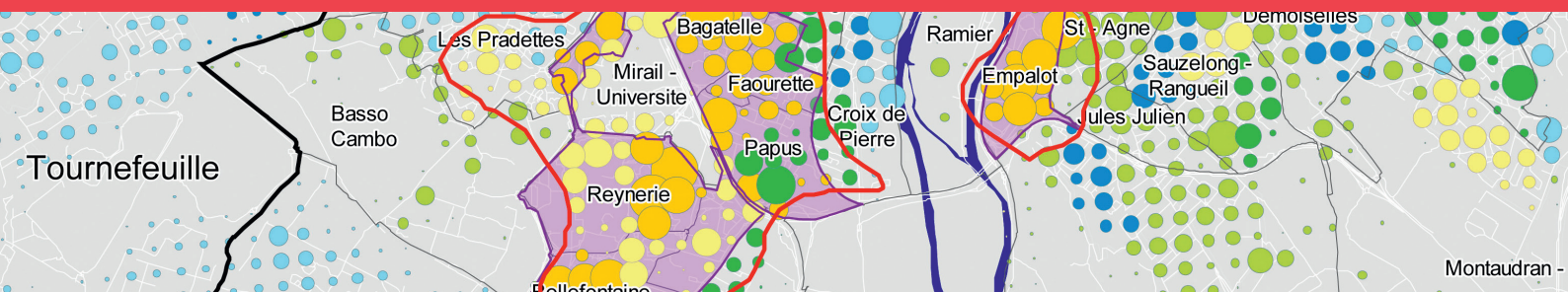


N° 31 **JUIN 2014**

# LES DOSSIERS FNAU



## LES AGENCES D'URBANISME AU CŒUR DU RENOUVELLEMENT URBAIN



## ÉDITORIAL

# Les agences d'urbanisme au cœur du renouvellement urbain

Les nouvelles lois de décentralisation, Ville et Cohésion Urbaine, Accès au Logement et Urbanisme Rénové et le Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine portent une nouvelle étape de la politique de la ville.

Trois grands principes sont inscrits dans cette nouvelle étape : une gouvernance portée à l'échelle de l'intercommunalité permettant d'inscrire les quartiers fragiles dans la dynamique de l'ensemble de l'agglomération, sur une nouvelle impulsion donnée à la co-construction avec les habitants, et enfin sur une approche intégrée urbaine, sociale, économique et de transition écologique des territoires, avec l'exigence d'une mobilisation des politiques de droit commun sur les quartiers labellisés.

Les agences d'urbanisme représentent par leur spécificité partenariale multi-échelle et pluridisciplinaire des outils en phase avec ces nouvelles approches. Consciente des enjeux, la FNAU a lancé avec le club « politique de la ville et cohésion sociale » une enquête auprès des agences d'urbanisme pour faire un état des lieux de la diversité de leurs pratiques sur la politique de la ville et l'accompagnement des projets de renouvellement urbain.

Les agences sont souvent en pointe sur l'observation sociale et urbaine. Par leur connaissance fine du territoire, elles se révèlent aussi d'utiles accompagnatrices et médiatrices pour accompagner la construction des projets de rénovation urbaine avec les acteurs locaux et les habitants. Enfin, leur travail à l'échelle intercommunale leur apporte une agilité pour travailler à inscrire les projets de renouvellement urbain dans de véritables projets de territoires et dans les schémas globaux d'agglomération. Plusieurs agences ont ainsi anticipé avec leurs collectivités la préparation des projets pour de futurs contrats de ville.

L'ANRU et la FNAU souhaitent construire un partenariat dans la durée pour favoriser la diffusion et la capitalisation de ces expériences.

**BRIGITTE BARIOL-MATHAIS**  
DÉLÉGUÉE GÉNÉRALE DE LA FNAU

## SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b> .....	3
<b>CO-CONSTRUIRE DES PROJETS URBAINS AVEC LES ACTEURS LOCAUX</b> .....	4
Rennes • Lyon • Lyon • Montbéliard • Saint-Étienne • Lyon • Saint-Nazaire • Lyon	
<b>INSCRIRE LES PROJETS DE RÉNOVATION URBAINE DANS LES DYNAMIQUES D'AGGLOMÉRATION</b> .....	13
Nancy • Montbéliard • Avignon • Béthune • Maubeuge • Marseille • Nîmes-Alès	
<b>OBSERVER, ÉVALUER ET ANIMER LE DÉBAT LOCAL</b> .....	21
Clermont-Ferrand • Toulouse • Île-de-France • Lyon • Belfort • Mulhouse • Paris • Angers • Rennes • Caen	
<b>LE POINT DE VUE DE L'ANRU</b> .....	31



# UNE PHILOSOPHIE RENOUVELÉE DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

**Issu d'une dynamique novatrice et sans précédent dans l'histoire de la Politique de la Ville, le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) a accompagné ces dix dernières années la mutation de près de 500 quartiers populaires. Au vu des changements apportés dans l'amélioration du cadre de vie des habitants, il apparaissait utile de porter témoignage de la valeur ajoutée des agences d'urbanisme dans l'élaboration, la mise en œuvre et la poursuite de cette politique.**

## ● UN RENOUVEAU DES MÉTIERS DE LA VILLE

Portée par des partenaires nationaux et locaux, la philosophie de rénovation urbaine, incarnée notamment par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU), vise à l'amélioration du cadre de vie grâce au développement de principes comme la production d'espaces publics et de bâtis de qualité, au soutien à la mobilité résidentielle d'habitants en situation de précarité, à la valorisation de pratiques participatives et concertées. La pluralité des disciplines inhérentes au renouvellement urbain a engagé les acteurs à définir une opérationnalité articulée en « mode projet » entre les différentes politiques, mais également à générer des modes de gouvernance spécifiques et partenariaux.

## ● UN RÔLE DES AGENCES D'URBANISME VARIÉ, PARTENARIAL ET À DIFFÉRENTES ÉCHELLES

Les agences d'urbanisme, organismes transversaux au carrefour des différents acteurs de la politique de la ville, sont souvent engagées sur les problématiques de

rénovation urbaine, dans le portage partenarial d'un projet urbain, social, économique et culturel complexe, et dans l'aide à la décision, le suivi et l'évaluation du programme.

À l'occasion de ce dossier FNAU, de nombreuses agences d'urbanisme ont illustré et valorisé leurs actions quotidiennes en faveur de la politique de la ville, en traduisant la complémentarité des missions d'observation, d'étude et d'animation territoriales. Les interventions des agences d'urbanisme sont parfois peu perceptibles du fait de leur vocation première à accompagner et conseiller leurs partenaires, premiers porteurs de projets dans les PRU. Elles ont pourtant contribué à anticiper certains principes renforcés dans la loi de « Programmation pour la ville et la cohésion urbaine » du 21 février 2014, en particulier la volonté d'une approche intégrée entre les dimensions urbaines, sociales, économiques et environnementales, la prise en compte de la parole de habitants, l'apport d'une vision plus stratégique sur le projet de renouvellement urbain à l'échelle intercommunale.

## ● LES EXPÉRIENCES DES AGENCES D'URBANISME EN RENOUVELLEMENT URBAIN

Les interventions des agences sont présentées ici sous trois angles.

Les agences d'urbanisme observent leur territoire en continu et de ce fait, bénéficient d'une compréhension de leur territoire et d'une connaissance optimale de leurs spécificités. Leurs approches transversales leur donnent une expertise dans l'évaluation des projets et une légitimité

dans l'animation du débat local.

La position partenariale des agences, à la fois proches des élus, des acteurs locaux ou des habitants, leur permet de co-construire ou d'accompagner les projets avec tous les acteurs locaux, notamment en aidant à la mise en place des processus de concertation.

Par ailleurs, les agences d'urbanisme travaillent sur un territoire de plus en plus élargi à l'échelle des agglomérations, métropoles ou aires métropolitaines. Cette position leur offre une place privilégiée pour promouvoir une stratégie urbaine à l'échelle de leur agglomération et ainsi, inscrire les quartiers politiques de la ville dans une dynamique plus globale.

Enfin, les agences d'urbanisme observent leur territoire en continu à une échelle fine en croisant les approches statistiques, cartographiques et les enquêtes sociologiques à l'écoute des habitants. De ce fait, elles bénéficient d'une compréhension des mouvements de la société dans leur territoire et d'une connaissance optimale de leurs spécificités pour accompagner la définition de la nouvelle géographie prioritaire. Leurs approches transversales leur donnent une expertise dans l'évaluation des projets et une légitimité dans l'animation du débat local.

La capacité d'ouverture des agences à des disciplines plurielles et à des expertises connectées au terrain, aux acteurs locaux ainsi que leur engagement à animer, concerter, évaluer, coordonner ou communiquer les stratégies et perspectives de la ville leur permettent de capitaliser et de partager ce recueil d'expériences sur le renouvellement urbain et ainsi, réaffirmer leur savoir-faire spécifique.

# CO-CONSTRUIRE DES PROJETS URBAINS AVEC LES ACTEURS LOCAUX

L'approche transversale des agences d'urbanisme dans la construction ou l'accompagnement de projets leur permet d'être au carrefour des différents acteurs. Ainsi, elles travaillent à la co-construction des projets urbains et sociaux, aussi bien avec les habitants qu'avec les différents acteurs locaux présents sur leur territoire.

## RENNES

### Comment les frottements entre urbanistes et habitants peuvent faire évoluer un projet urbain ? La rambla du Blosne

**L'AUDIAR, agence d'urbanisme de Rennes, intervient en partenariat avec l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de Rennes (IAUR) dans des démarches visant à impliquer les parties prenantes des projets d'aménagement, en faisant une place significative aux habitants.**

Cette démarche a été notamment mise en place pour le projet de quartier du Blosne (18 000 habitants). La démarche consiste à rapprocher de manière fréquente et permanente les chargés d'opérations et autres professionnels de la ville, l'élu de quartier, les urbanistes, les habitants et autres acteurs du projet, dès l'amont du projet. Ces « frottements » se réalisent dans des groupes de travail, des ateliers, de nombreuses visites de terrain dans le quartier ou dans d'autres quartiers, dans des voyages d'études. Deux fois par an, un forum public permet d'échanger sur les avancées du projet.

Un groupe d'habitants a complété le diagnostic urbain réalisé par les cabinets Grumbach-Désormeaux et formulé de nombreuses propositions sur les thématiques des mobilités, du bâti, de l'économie, des espaces publics... Ces travaux ont été présentés aux urbanistes, mais aussi aux bureaux d'études chargés de travailler sur le projet de quartier. L'impact de ce travail en commun est visible sur le plan guide du projet.

#### ● LE PROJET DE RAMBLA

L'exemple de « la rambla » illustre un des impacts de la concertation sur une dimension structurante du quartier.

Le projet de réaménagement d'une voirie centrale du Blosne a été fortement inspiré d'un voyage d'études à Barcelone : lors de

ce voyage, des habitants, des urbanistes et des professionnels de l'aménagement ont pu découvrir ensemble divers sites barcelonnais. Les habitants ont été séduits par des avenues, ramblas ou non, aménagées et appropriées par divers publics à des heures différentes, sur des portions différentes.

Au retour du voyage, imprégné des réactions des habitants, l'urbaniste Christophe Cuny (agence Grumbach) a dessiné ce qu'il a appelé « la rambla du Blosne » : un mail piéton/cycliste agrémenté d'espaces de jeux, de concerts improvisés. Cette proposition a fortement touché les habitants, les associations et les acteurs du projet, tant par la réactivité de l'urbaniste (quelques jours après le retour du voyage) que par sa pertinence dans le quartier du Blosne. Les occasions de cheminer et de s'arrêter sur cette rambla sont potentiellement nombreuses : un marché hebdomadaire, un équipement culturel (centre de danse, bibliothèque, centre de colloques), la mairie

de quartier, un centre social, la Commission Départementale de l'Aide Sociale, une halte-garderie, le conservatoire de musique... Toutefois, l'aménagement physique ne constituera pas à lui seul une garantie d'appropriation. C'est pourquoi la démarche de concertation que l'agence anime s'engage dans une nouvelle phase pour accompagner les acteurs à se projeter sur ce futur site et d'en préciser l'aménagement dans tous ses détails. Une première action éphémère (une « rambla day » à l'image d'un « parking-day ») va donner à voir aux habitants et aux organismes riverains les grandes lignes de la transformation prévue. Puis les acteurs seront invités à préfigurer les usages futurs en proposant d'autres aménagements éphémères, des événements en lien avec leurs propres activités. Dans cette action, le rôle de l'AUDIAR et de l'IAUR est d'organiser et de stimuler le dialogue entre les acteurs, dans un esprit de coopération.



Projet de la rambla du Blosne proposé par Christophe Cuny.





Le quartier des Hauts de Tarare.



Le quartier de la Plata : la vision du temps long.

## LYON

# Tarare : une commande partenariale dans un contexte difficile

**L'Agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise est intervenue sur le quartier des Hauts de Tarare dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme partenarial planifié sur plusieurs années. Les sujets traités ont impliqué de nombreux partenaires : la Préfecture, les services de l'État, la région Rhône-Alpes, la commune de Tarare, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) et le bailleur social (l'Immobilier Rhône-Alpes).**

Lorsque l'agence d'urbanisme s'est engagée dans ce dossier, les relations entre les principaux acteurs publics et les représentants des associations d'habitants s'étaient dégradées. Les personnes résidant sur le site (une centaine de familles) réaffirmaient très fortement leur refus de poursuivre le dialogue en rejetant les orientations inscrites dans la convention ANRU signée en 2009. Deux principaux points de désaccord étaient avancés : le relogement systématique en dehors du site de la Plata et la démolition de la totalité des bâtiments existants.

### ● UN OBJECTIF : RENOUER LE DIALOGUE

Le premier objectif de la mission a consisté à participer à un processus collectif de sortie de crise. Une mission spécifique de concertation a été confiée à l'association Robins des Villes. Cette première phase de travail comprenait la réalisation d'études urbaines préalables. Elles devaient permettre de renouer un dialogue apaisé avec tous les acteurs, d'offrir la possibilité de partager un même niveau d'ambition et de pouvoir s'exprimer à nouveau sur l'avenir du quartier.

Les études urbaines ont débuté par une phase classique d'analyse, de diagnostic et de définition des enjeux. Elles ont été soumises à l'ensemble de la population en prenant en compte leur histoire et les caractéristiques du territoire. Cette première phase d'études, incluant les enquêtes d'usages réalisées auprès de la population par Robins de Villes, a abouti à l'organisation d'une exposition publique ouverte à tous les habitants de la commune.

### ● PARTAGER LA VISION D'UN PROJET URBAIN À LONG TERME

L'agence d'urbanisme a poursuivi ses travaux autour de différentes thématiques par l'animation d'un dialogue constant :

- une analyse multicritère des sites susceptibles de recevoir les premières opérations de relogement à planifier en dehors des emprises des périmètres de démolition des barres existantes,
- la proposition d'une première vision prospective du projet urbain comprenant la mise en récit de deux approches contrastées.

### ● DES OUTILS PÉDAGOGIQUES POUR ANIMER LES DÉBATS

Plusieurs temps forts d'échanges ont été organisés. Les scénarii proposés ont intégré de nombreux enjeux thématiques : le patrimoine naturel et le grand paysage, les déplacements et la mobilité douce, la place des espaces publics et des équipements majeurs (la cité scolaire), les nouvelles formes urbaines, la programmation et les questions de polarité.

Un premier outil pédagogique a permis de décomposer nos analyses sous la forme de « schémas thématiques ». Expliqués, com-

parés, ils ont été systématiquement débattus avec les habitants et les partenaires institutionnels. Deux niveaux d'ambition ont été construits autour de notions différenciées : « intériorité » ou « ouverture ». Les habitants se sont prononcés majoritairement pour cette seconde orientation.

Au-delà de la simple vision offerte d'un projet urbain durable projeté à long terme, incarné par des représentations souvent figées et idéales, l'agence d'urbanisme a souhaité plus particulièrement s'intéresser aux questions posées par la gestion du temps long et ses différentes phases de mise en œuvre.

Elle a développé, en parallèle de ces scénarii de projet urbain, une série de planches graphiques pédagogiques « des frises chronologiques et programmatiques » orientées vers la compréhension des enjeux de gestion du temps dans les projets de rénovation urbaine (quinze à vingt ans). Ces documents ont permis aux habitants de comprendre à travers ce processus de concertation, les localisations successives des différents projets et, pour les habitants relogés, les multiples étapes comprenant les phases de démolition, de reconstruction ou d'aménagement auxquelles ils pourront être progressivement confrontés.

### ● UN IMPÉRATIF DE MÉDIATION

Une phase de concertation complexe s'est engagée afin de préciser le nombre exact de familles qui pourraient être relogées sur site et les conditions d'insertion de ces nouveaux logements. Cette étape de la concertation s'est concrétisée par des séances de travail organisées en présence des habitants, du bailleur social et d'un cabinet d'ar-

chitecte privé responsable des études de faisabilité pour le compte du bailleur. Ces ateliers ont été l'occasion d'aborder des sujets liés aux questions de programmation urbaine (espaces verts, jeux d'enfants, typologie des logements), de qualité des parcours et des ambiances (le nombre de logements desservis par cage d'escaliers), de qualité des logements et de l'habitat, des enjeux de morphologie urbaine et de qualité architecturale (épanelage, matières, surfaces extérieures, rangements).

Une séance spécifique a été consacrée aux enjeux de composition urbaine, organisée lors d'un atelier pédagogique co-animé avec l'association Robins des Villes, autour d'une maquette physique démontable que les habitants ont pu manipuler.

**● GARANTIR LES CONDITIONS D'INSERTION DES NOUVEAUX PROJETS**

L'agence d'urbanisme a poursuivi ses études auprès de la commune et du bailleur en développant un travail de préconisations pour chaque site dédié au processus de

relogement. Elle a participé à la rédaction des cahiers des charges de consultation joints aux concours d'architecture en intégrant les invariants urbains validés collectivement (programmation, préconisations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales).

**● ENJEUX DE RELOGEMENT, DE CONSERVATION DU PATRIMOINE ET DE QUALITÉ DE L'HABITAT**

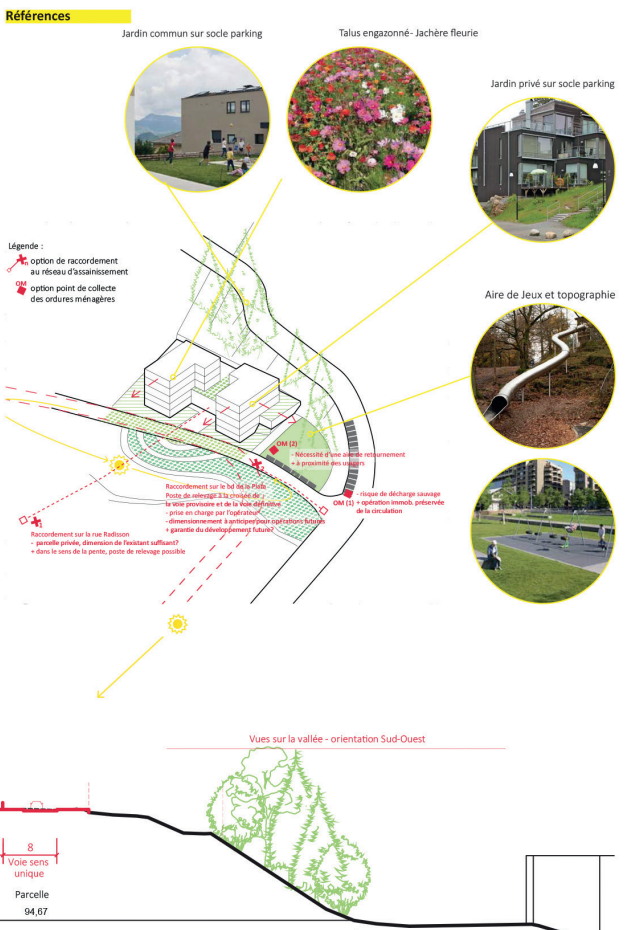
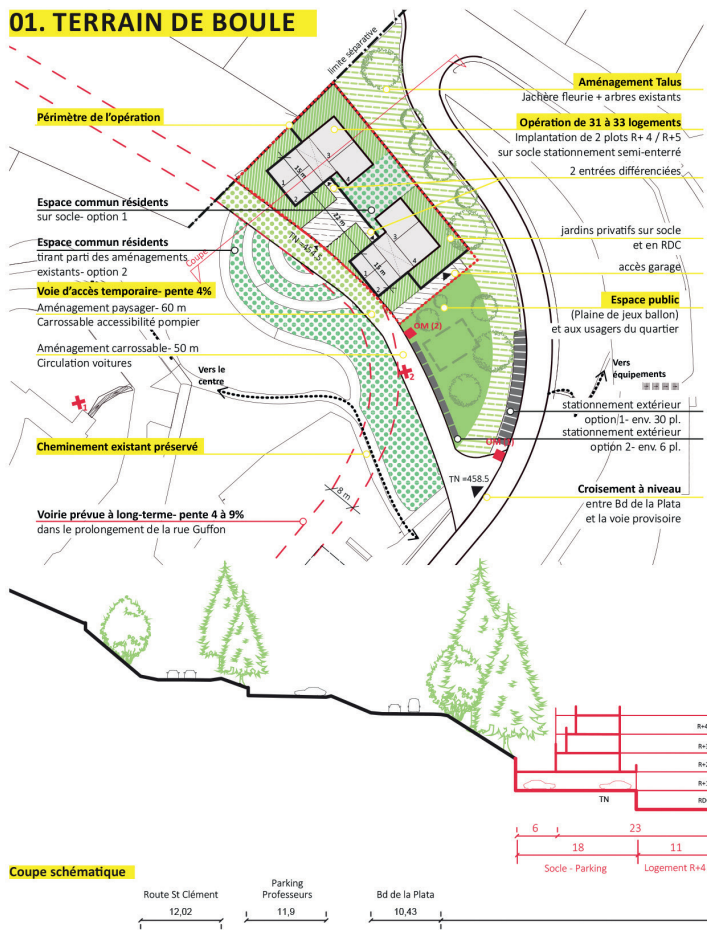
Ce processus de concertation a été relativement long. Les premières séances n'ont malheureusement pas permis de mobiliser un grand nombre d'acteurs. Seuls quelques représentants issus du milieu associatif étaient présents.

Les débats se sont essentiellement focalisés sur le nombre de familles qu'il serait possible de reloger sur site lors des premières phases de travaux. En réponse à cette demande, l'agence d'urbanisme a élaboré plusieurs scénarii complexes intégrant la réhabilitation ou la démolition partielle de barres existantes.

Les échanges ont permis d'aboutir à la définition d'une ambition partagée autour d'une notion fondatrice qui engage une vision à long terme du quartier de la Plata : la nécessaire ouverture de ce quartier sur les polarités et les équipements majeurs qui composent le reste de la commune de Tarare. Lors de ces échanges, la conservation et la réhabilitation des barres ne sont donc pas apparues comme un choix compatible avec la mise en œuvre de cette ambition. Parmi les facteurs clés qui ont justifié la démolition des barres, on peut retenir la vétusté du bâti et une morphologie urbaine marquée par une très forte topographie qui a produit un habitat fortement contraint. En effet, de nombreux logements sont implantés en « douves » et sont aujourd'hui murés. En complément, ces orientations urbaines retenues préconisent, en lieu et place d'une barre existante, l'ouverture d'une nouvelle façade publique majeure sur la ville et le parc Thivel en intégrant la rénovation d'un axe structurant pour le quartier, le boulevard de la Plata.

**Site de relogement Guffon : préconisations.**

**01. TERRAIN DE BOULE**





## LYON

## Le projet de la Plata à Tarare vu par les Robins des Villes

L'association Robins des Villes est née à l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Lyon en 1997. Elle veille depuis son origine à partager le cadre de ville avec ses usagers, que ce soit par des actions d'éducation, de sensibilisation ou de concertation. Son équipe de bénévoles et de salarié(e)s a de ce fait développé un regard et des manières d'agir sur la ville, axées sur la participation de tous les habitants à sa construction.

C'est dans ce cadre que Robins des Villes est intervenu sur le quartier de la Plata, à Tarare ; un quartier où les relations entre partenaires de l'ANRU et les habitants étaient très tendues, avec une incompatibilité entre le projet (qui avait de plus évolué radicalement à plusieurs reprises sur ses dix ans d'existence) et les attentes des habitants du quartier, qui souhaitaient simplement pouvoir rester en haut de leur colline.

Fin 2011, au plus fort de la crise, le Préfet du Rhône a annoncé « le relogement sur site pour ceux qui le [souhaitaient] ». Charge à une petite équipe ad hoc, composée de la Ville, du bailleur HMF, de l'agence d'urbanisme et de Robins des Villes, de mener à bien l'étude urbaine et l'avenant à la convention ANRU, rendus nécessaires par un tel changement de plan.

Les efforts ont d'abord porté sur une reprise du dialogue à travers une forte présence sur le terrain et une prise de contact régulière avec les habitants, et notamment l'association Solidarité habitants, qui se poursuit jusqu'à aujourd'hui, pour permettre une reprise du dialogue et l'implication de tous les acteurs du projet (habitants compris) dans les discussions.

### ● ASSOCIER LES HABITANTS POUR DESSINER UN PORTRAIT DE QUARTIER

Un diagnostic partagé des usages a permis de dresser, sur plusieurs mois et au travers d'entretiens, d'ateliers, d'observations in situ, un « portrait » du quartier, de ceux qui y vivent et de son fonctionnement. Ce document a fait l'objet d'une exposition publique conjointe avec les études préalables réalisées par l'agence d'urbanisme. Ensuite, l'étude urbaine s'est déroulée selon le principe de la co-construction



Ateliers pédagogiques de sensibilisation au projet de rénovation.

entre une démarche technique partenariale « classique » et des ateliers habitants sur site, sur maquette ou sur plan, associant systématiquement les différents partenaires du projet pour assurer une continuité des débats. L'agence a ici eu un rôle important de pédagogie sur les thématiques abordées, dans des sessions co-construites avec Robins des Villes et les autres partenaires.

### ● LA CONCERTATION POUR DÉPASSER LES DIFFICULTÉS

Cependant, les efforts conjugués des différents acteurs pour créer une émulation durable pour le futur du quartier se sont heurtés à quelques difficultés parmi lesquelles :

- articuler le temps long du projet et la demande faite aux habitants de se projeter

tout en faisant face aux questions du temps courts (notamment le relogement) ;

- assurer la pérennité de la démarche et de certains principes, comme la coproduction, avec des partenaires institutionnels parfois peu habitués à ce nouveau mode de faire la ville ;
- maintenir une confiance et une mobilisation des habitants même lors « d'aléas » extérieurs notamment en période électorale.

Néanmoins, le processus participatif est toujours en place sur le projet. Ainsi, le travail porte aujourd'hui sur les opérations de reconstruction sur site puis évoluera vers un travail d'accompagnement du chantier et de valorisation de la mémoire d'un quartier qui, passé du statut d'espace convoité à un isolat urbain en moins de 50 ans, mérite une réelle reconnaissance.



**MONTBÉLIARD****La place des maquettes 3D dans la concertation**

**Le développement de maquettes 3D à l'Agence de développement et d'urbanisme du Pays de Montbéliard (ADU) permet de gagner en efficacité collective sur certains projets. Pour le ministère de l'Égalité des Territoires, la maquette numérique est un excellent outil de travail collaboratif de la conception à l'exécution. Depuis trois ans, l'ADU s'est ainsi familiarisée avec les technologies 3D (logiciel LandSim 3D de Bionatics) en se donnant les moyens de former deux de ses salariés.**

L'ADU a fait ses premiers pas en 3D pour illustrer des scénarii de densification des « dents creuses » en milieu urbain à Sochaux. Ces maquettes virtuelles permettaient ainsi de projeter des programmes de construction simplifiés là où les disponibilités foncières le permettent dans une perspective de développement urbain conforme au PLU et au SCoT.

Plus récemment, les modélisations 3D ont surtout servi à mieux faire comprendre aux décideurs les évolutions possibles de certains quartiers ANRU sous forme de visualisation de projets d'aménagement. Ce fut le cas dans les quartiers des Champs Montants à Audincourt et des Buis à Valentigney, pour présenter les projets de façon abordable et didactique. La présentation de films 3D commentés a été retenue comme moyen simple et efficace de sensibiliser aux contraintes du réaménagement d'un quartier complexe.

L'accès récent à des données géographiques publiques et gratuites, comme le Référentiel Grande Échelle de l'IGN ou les fichiers fonciers de la Direction Générale des Finances Publiques, a permis d'élaborer des maquettes 3D sans faire appel à des prestataires extérieurs. La 3D étant de plus en plus présente dans notre quotidien (cinéma, télévision, jeux vidéo, GPS...), les partenaires de l'agence sont sensibilisés et préfèrent désormais consulter des projets 3D plutôt que des cartes. Les images, films et parcours 3D se révèlent beaucoup mieux adaptés à l'examen d'un projet urbain et facilitent de fait le processus de concertation.

**• DONNER DE LA LISIBILITÉ POUR UN MEILLEUR DIALOGUE**

Les premières raisons sont liées à la perception et à la compréhension humaine. Une maquette 3D est plus accessible qu'une carte qui nécessite un apprentis-



**Maquette 3D du quartier des champs montants à Audincourt.**

sage et un effort d'abstraction. S'immerger virtuellement dans le projet facilite également une bonne lecture dans l'espace, avec des repères plus familiers.

Le « faire ensemble » fonctionne si les acteurs présents donnent un sens partagé à leurs avis et actions et s'approprient les mêmes codes de lecture que les concepteurs.

Deux composantes du processus de concertation sont alors plus familières.

- La consultation qui est en fait une demande d'avis du public concerné. Les images 3D affichées sur des panneaux et commentées sont des moyens d'informer. Des films 3D avec une bande son se révèlent également efficaces pour porter l'attention. Pour éviter toute forme d'embellissement des projets, l'ADU a adhéré à la charte d'éthique 3D en 2012 et s'engage à en respecter les grands principes.

- La concertation intervient quand le public prend part au débat et peut proposer des alternatives au projet. L'objectif est donc de construire des solutions partagées, ce qui motive une décision finale puis une restitution. Combiner des techniques physiques (expositions, visites, ateliers créatifs...) et des techniques numériques (Site web, médias sociaux, applications mobiles,

animations assistées...) est un gage d'efficacité pour mener à bien cette médiation urbaine ou territoriale.

**• L'INTERACTIVITÉ : LE NOUVEL ENJEU**

L'agence d'urbanisme envisage des ateliers ayant comme support ses maquettes 3D privilégiant une certaine interactivité avec les personnes consultées, par l'affichage du choix des variantes, du point de vue et un déplacement libre.

Un des enjeux majeurs aujourd'hui est bien de rendre plus accessibles les socles 3D et leurs thématiques aux non spécialistes en leur permettant de concevoir des projets 3D schématiques.

« Landsim studio », sorte de « power point » 3D, rendra possible la conception de maquettes dynamiques, utilisables pour une consultation publique. Une autre piste est envisagée pour faciliter l'accès des différentes variantes d'aménagement sur la maquette 3D en ligne via un navigateur web et la possibilité pour les habitants de signaler en retour certaines observations.

Lien vers le film en ligne de l'agence de Montbéliard : [www.dailymotion.com/video/x15dasx\\_film-maquette-3d-12-septembre-2013-les-champs-montants-a-audincourt\\_news](http://www.dailymotion.com/video/x15dasx_film-maquette-3d-12-septembre-2013-les-champs-montants-a-audincourt_news)



**SAINT-ÉTIENNE**

## Un diagnostic local de santé au service de la politique de la ville dans l'agglomération de Roanne

**En 2012, Roannais Agglomération a lancé un atelier santé ville dans le cadre de sa compétence politique de la ville. L'enjeu pour le territoire réside dans la réponse donnée aux besoins de santé des personnes défavorisées ou fragiles, résidant principalement dans des quartiers géo prioritaires. Dans cette perspective, l'Agence d'urbanisme de la région stéphanoise accompagne Roannais Agglomération dans la réalisation d'un diagnostic local de santé.**

Plusieurs objectifs ont guidé la conduite du diagnostic : identifier les besoins de santé de la population, avoir une vision globale de l'offre de soins et des services d'accompagnement social, dégager les axes stratégiques et impliquer les différents acteurs du territoire autour de cette démarche. Pour ce faire, l'agence d'urbanisme a eu recours à des méthodes d'enquête variées, alliant les analyses à partir de données statistiques, les entretiens d'acteurs, les réunions thématiques et groupes de travail et les enquêtes auprès des habitants. Elle a mis en évidence des besoins de santé croissants dans l'ensemble de l'agglomération sous l'effet du vieillissement et une précarité financière qui touche de plus en plus de ménages. Cependant, le territoire se distingue par la qualité de son cadre de vie, l'organisation performante de l'offre de premier secours et une forte coopération des professionnels sociaux et de santé au service des personnes en situation de précarité.

**● LES PRINCIPAUX CONSTATS**

Au sein des quartiers prioritaires, les problématiques dégagées par epures sont les mêmes que dans le reste de l'agglomération mais sont présentes de manière renforcée. La population est plus pauvre, on observe alors une souffrance psychologique et une hygiène de vie peu favorable à une bonne santé, sur le plan de l'alimentation, de l'exercice physique, du sommeil et des addictions. Les généralistes sont bien mobilisés par les habitants ; en revanche le recours aux spécialistes et aux soins préventifs reste faible alors que les urgences sont sursollicitées.

Du côté du cadre de vie et du vivre-ensemble, les habitants sont généralement très attachés à leur quartier bien que certains disposent d'un parc locatif en mauvais état d'où des situations de mal-logement et voient se raréfier l'offre de soins.

**● REPRISE DU DIAGNOSTIC**

À la suite de ces constats, epures et Roannais Agglomération ont défini trois champs d'action : l'hygiène de vie, l'accès aux services de santé et aux droits et la santé mentale. L'atelier santé ville, centré sur les quartiers prioritaires, a été mis en place : la perspective est d'y développer des actions spécifiques qui pourront être ensuite étendues à l'ensemble de l'agglomération. En parallèle, grâce à une forte mobilisation des acteurs du champ de la santé mentale, un CLSM (Conseil Local en Santé Mentale) a

été créé. Son objectif est la coordination des différents acteurs de la santé mentale au bénéfice de la population.

L'élargissement de l'agglomération à 40 communes, début 2013, a nécessité la réalisation d'un diagnostic complémentaire par l'agence. Le plan d'action intègre aujourd'hui la nouvelle dimension du territoire. Quant aux actions de l'atelier santé ville, elles sont réfléchies dans le cadre du futur contrat de ville et participent à la mise en œuvre d'une véritable politique publique en 2015.



Vue de l'agglomération roannaise.





Vue d'ensemble des nouveaux programmes projetés.

## SAINT-NAZAIRE

# Ville-Ouest, une méthode globale de pilotage et de gouvernance de projet avec les habitants

**Engagé en 2004, Ville-Ouest est un projet de rénovation urbaine portant sur deux quartiers créés dans les années 1970, étirés sur 42 hectares à l'ouest de la ville et principalement constitués de 2 000 logements sociaux.**

**En dix ans, l'ensemble des opérations sur les espaces et équipements publics, la rénovation de 1 400 logements et la construction de nouveaux programmes de logements privés et d'activités économiques ont permis une transformation en profondeur de ces quartiers, renouvelant leur attractivité et contribuant à les ancrer dans la ville et son quotidien.**

**Quels leviers et quels dispositifs ont produit ces changements, notamment dans l'implication des habitants, et en quoi le pilotage du projet confié à l'agence d'urbanisme a-t-il joué un rôle décisif ?**

### ● L'ENGAGEMENT DE LA COLLECTIVITÉ, FIL ROUGE DE LA RÉUSSITE DU PROJET

L'ouverture des quartiers, la mobilité résidentielle, le rééquilibrage socio-démographique et la diversification des usages constituent les grands objectifs du projet Ville-Ouest et ont requis une forte implica-

tion de la collectivité, dépassant les actions de démolition et de relogement.

Les investissements engagés dans les équipements et les espaces publics, les livraisons en 2012 de la « Cité Sanitaire » (établissement rassemblant centre hospitalier et cliniques mutualistes) en façade du quartier, le transport rapide « hélYce », Bus à Haut Niveau de Service qui passe à l'intérieur du quartier, ont constitué des leviers efficaces du désenclavement des quartiers en interaction avec le projet de rénovation urbaine.

Ces deux projets sont également des vecteurs sur lesquels s'appuyer pour le développement de programmes économiques et de logements privés. Associés à l'implantation de nouvelles écoles et de services publics, aux volontés de favoriser des déplacements doux dans un maillage viaire interne au quartier, ils participent à une combinaison d'actions et de leviers au service du projet global.

Autre point crucial pour garantir l'attractivité du projet au regard des investisseurs, la viabilité et la qualité des différentes opérations : la maîtrise par la collectivité de la stratégie et la régulation foncière.

Aménageur, bailleur social, partenaires publics, maîtrise d'ouvrages privées... sont autant d'acteurs pour lesquels le foncier

constitue un espace de négociation au sein duquel la parole de la collectivité se renforce à mesure que son engagement et son portage foncier augmente.

Ainsi, les études urbaines préalables pilotées par l'agence d'urbanisme sont nécessaires pour évaluer avec soin les typologies attendues et les capacités constructibles potentielles des sites de projets. Et grâce à une maîtrise foncière importante de la collectivité, l'agence d'urbanisme est en mesure de procurer un suivi qualitatif des projets publics et privés, et de veiller au respect des orientations urbaines et programmatiques validées à l'issue du dialogue engagé avec les habitants.

### ● CONCERTATION ET PROXIMITÉ, AU CROISEMENT DU PROJET URBAIN ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

Dès les débuts du projet, une coopération étroite et soutenue entre l'agence d'urbanisme et les services Proximité et Communication de la Ville a donné lieu à une stratégie de communication efficace. La constitution d'un binôme formé par le pilote du projet au sein de l'agence et la responsable de la communication du projet au sein de la Ville a également favorisé une organisation lisible et efficace, un dialogue continu avec l'élu de proximité et les ins-





Le quartier de La Chesnaie à Saint-Nazaire en 2013.

tances de démocratie locale (notamment les conseils de quartiers et la population) et un discours stratégique commun et adapté. L'établissement de lieux de dialogue et la mise en place de dispositifs d'écoute, de partage et de débat avec les habitants ont été ainsi organisés : réunions publiques, réunions de proximité, ateliers urbains thématiques, diagnostics en marchant... et installation d'un lieu d'information dédié au sein du quartier, le Point d'Information Ville-Ouest.

Cet espace, installé sur une surface de 200 m<sup>2</sup>, a permis d'offrir une vitrine et une interface physique sur le projet et ses actions, qu'il s'agisse d'informations quotidiennes de la transformation du quartier pour les habitants, de lieu d'exposition pour les visiteurs (avec notamment la maquette du projet), du bureau des permanences de l'élu de quartier, de l'espace d'accueil des bulles de promotions immobilières, ou encore du point municipal mis en place pour accueillir et faciliter les démarches administratives des habitants du quartier, point toujours en fonctionnement aujourd'hui.

D'autres démarches de proximité ont également permis de renforcer la participation des habitants au projet, comme la démarche « Ville-Ouest, la belle ambiance » qui, à travers 21 portraits d'habitants, a mis en lumière par des photos et témoignages, la vie quotidienne du quartier en renouveau. Cette expo-photos, d'abord hébergée par le Point d'Information Ville-Ouest, a ensuite été lancée en grand format dans les rues de la ville, puis hébergée un temps par le

Théâtre de la ville, contribuant à la découverte des changements du quartier aussi porté par ses habitants, par delà le quartier.

Intégrer les acteurs locaux, c'est également être en capacité de fournir une réponse rapide aux interpellations du quotidien : le groupe « Gestion Urbaine de Proximité », piloté par la Ville de Saint-Nazaire et co-construit par l'agence, a visé à porter une attention spécifique aux espaces extérieurs de Ville-Ouest en présence des services en charge de la gestion de ces espaces (proximité, espaces verts, voirie, déchets...) et des porteurs de projets publics.

Enfin, c'est également la participation régulière aux salons professionnels et grand public et la tenue de points réguliers avec la presse locale, qui ont participé à la promotion du quartier et à la lisibilité et reconnaissance du projet.

Tous ces différents éléments ont été intégrés dès le départ à la méthode de pilotage et de gouvernance du projet, et ne sont pas – tant dans leur organisation que leur contenu – des éléments indépendants et isolés du projet global.

### ● LA MÉTHODE DE PROJET, GARANT DE LA CONCRÉTISATION ET DE LA COHÉRENCE DE L'ENGAGEMENT DE LA COLLECTIVITÉ

Lorsque furent achevées les premières réflexions ayant abouti au plan de référence en 2006, c'est par une mission dite d'urbaniste-architecte en chef que fut garantie l'évolution urbaine cohérente et maîtrisée du quartier : en structurant une vision à

long terme actualisée sous forme de plan-guide, en s'engageant dans des processus de dialogue et de concertation avec les habitants, en constituant un cadre pour chaque opération et en suivant leur mise en œuvre. L'agence d'urbanisme a, elle, eu la charge du pilotage technique de cette mission.

Ainsi, la coordination de l'ensemble des acteurs publics et privés – usagers d'hier et de demain – intervenant dans le projet représente le cœur de la méthode de projet : c'est la mission première de l'agence d'urbanisme. Ce pilotage stratégique s'est avéré indispensable afin de garantir la mise en œuvre des objectifs initiaux, la qualité du projet d'ensemble, des différentes opérations et les attentes des habitants.

Rajoutons enfin que cette méthode, même souple, n'a de sens que si elle est continue. La continuité et la stabilité de l'équipe et de la conduite du projet, soutenues et portées par des élus référents, constitue un élément de crédibilité et d'attractivité nécessaire au projet, pour garantir et faciliter la lisibilité des acteurs et la clarté de leur organisation.

L'expérience reconnue de l'agence en matière de pilotage de projet urbain, ses capacités d'approches et d'expertises transversales autant que d'animation et de coordination d'acteurs et de partenariats multiples, incluant les habitants comme partenaires à part entière, le croisement de ses missions d'observation socio-démographique et d'enquêtes sociologiques, forgent sa légitimité de pilote du projet d'ensemble.

## LYON

## Comprendre les usages sociaux et les pratiques urbaines dans les espaces extérieurs : l'exemple du Mas du Taureau à Vaulx-en-Velin

Entretiens croisés avec **RICHARD NORDIER**, Chargé de mission à l'Agence d'urbanisme de l'agglomération Lyonnaise et **FRÉDÉRIC SCHMIDT**, Directeur de projet Grand Projet de Ville de Vaulx-en-Velin

**Au moment du lancement de la Zone d'Aménagement Concerté, le Grand Projet de Ville sollicite l'agence d'urbanisme pour réaliser une « enquête d'usages » sur les espaces extérieurs. L'agence propose des méthodes qui s'inspirent des sciences humaines pour prendre en compte la diversité des situations, des temporalités et des publics. Un « regard neuf » sur ce quartier qui s'apprête à se transformer.**

**FRÉDÉRIC SCHMIDT** : Le Mas du Taureau est un des secteurs prioritaires de la convention ANRU. L'équipe du GPV connaît bien ce secteur, mais ce qui nous intéressait dans la proposition de l'agence, c'est qu'elle apportait un volet méthodologique original, une approche permettant d'appréhender un territoire avec des outils et un « regard neuf » pour comprendre les pratiques des habitants et usagers.

**RICHARD NORDIER** : L'idée était de mieux connaître les usages en cours pour identifier ceux qui nous paraissaient positifs, vertueux et sur lesquels le projet pourrait s'appuyer pour les conforter ou se développer, et en même temps connaître les éventuels dysfonctionnements ou poser des questions, pour voir comment le projet pourrait les résorber ou les supprimer.

### ● UN « BRICOLAGE MÉTHODOLOGIQUE » POUR ALLER À LA RENCONTRE DES HABITANTS

**RN** : Il n'existe pas de guide méthodologique « clefs en main » que l'on pourrait utiliser de manière systématique, d'où le choix de procéder à un « bricolage méthodologique » que l'on va construire ensemble, avec le partenaire. Cela se traduit par un travail d'observation sur le terrain, la conduite d'entretiens avec des habitants et des usagers. Ces méthodes s'inspirent de la sociologie, de la psychologie sociale et de l'ethnologie.

**FS** : L'installation des enquêteurs dans les locaux du GPV a permis des échanges informels et l'interprétation des réactions d'habitants. Cette proximité est importante. On est dans un quartier qui n'est pas facile, dans lequel on peut se promener, mais pas prendre des photos n'importe comment. Il y a eu un travail de présentation des enquêteurs au quartier.

**RN** : La première visite avec l'agent de développement nous a permis d'identifier les interlocuteurs et d'être identifiés par eux. Puis, on a tenu un stand sur l'espace public, un jour de marché ; une approche plutôt ludique et « implicite ». Ces deux étapes ont constitué une « porte d'entrée » dans le quartier.

**FS** : Nous étions tournés vers les habitants : les gens peuvent passer devant le stand sans s'arrêter, mais s'ils sont curieux, ils posent des questions, ce n'est pas une intrusion.

**RN** : La meilleure façon de savoir ce que font les gens dans un quartier, c'est encore de les observer puis de les impliquer, non pas dans un discours général, mais dans un parcours dont ils sont des acteurs directs. On a travaillé sous forme de « parcours commenté » en accompagnant un habitant sur un trajet du quotidien qu'il commente.

**FS** : On a essayé d'avoir un panel assez large, des femmes, des jeunes, des professionnels : travailleurs sociaux, commerçants, policiers municipaux, gardiens d'immeuble ; des gens qui travaillent avec des publics variés et différemment.

### ● UN DÉCALAGE ENTRE L'IMAGE DU QUARTIER ET LA « RÉALITÉ VÉCUE » PAR LES HABITANTS

**RN** : Le Mas du Taureau est un quartier avec une dimension identitaire forte, presque une centralité. C'est un quartier auquel les gens sont attachés, c'est un quartier qui est perçu, vécu par les gens qui y vivent majoritairement de manière positive. C'est quelque chose que l'on observe souvent dans ces quartiers dits sensibles : il y a souvent une image médiatique extérieure qui est difficile, mais quand on y travaille, si on y vit, on trouve qu'on y est plutôt bien. C'est un premier enseignement. Deux secteurs ressortaient très clairement : la place Guy Moquet et la place du marché. Le marché constitue un temps fort et rayonne au-delà de la ville. La fréquentation des écoles est elle aussi importante au quotidien, les entrées et sorties générant des flux dans les espaces publics, la présence des mamans dans les aires de jeux pour enfants, les espaces en pied d'immeuble.

**FS** : Cette enquête nous donne un outil utilisable dans la durée, et a permis la découverte d'espaces non aménagés particuliers.

**RN** : Des lieux où les gens peuvent se réunir sans qu'ils ne dérangent personne. Des « impensés urbains », qui leur vont bien. C'est plutôt positif.

**FS** : Le travail d'enquête est un bon outil pour enclencher le travail avec les habitants et le conseil de quartier sur l'aménagement des espaces publics. Des éléments de cette enquête pourront intégrer les cahiers des charges pour les futurs aménageurs de la ZAC.

*Propos recueillis par Nicole Ponton Fréney le 26 mars 2014*

**Le stand sur le marché « À Vaulx pratiques ! » a permis aux enquêteurs de se faire connaître auprès des habitants**





# INSCRIRE LES PROJETS DE RÉNOVATION URBAINE DANS LES DYNAMIQUES D'AGGLOMÉRATION

Les agences d'urbanisme travaillent de plus en plus à l'échelle intercommunale et ont ainsi une expertise et une connaissance plus globale de leur territoire qui leur permet de promouvoir une stratégie urbaine et sociale à l'échelle de l'agglomération.

## NANCY

### Une stratégie articulée autour de la cohérence urbaine et sociale

Depuis les premières opérations de Développement Social des Quartiers, l'Agence de Développement et d'Urbanisme de l'aire urbaine nancéienne est au cœur de la politique de la ville. Reconnue par ses partenaires, l'agence contribue au rapprochement des politiques urbaines et sociales. Ainsi, elle est impliquée dans l'élaboration des contractualisations territoriales successives, participe à la programmation des projets urbains, reste le lieu privilégié de l'observation en matière de cohésion sociale et accompagne les acteurs sous forme d'assistance, d'expertise et d'animation.



Le Schéma directeur du plateau de Haye à l'Hôtel de Ville de Nancy.

Le Grand Nancy, fort de sa pratique de l'intercommunalité, est passé naturellement de la politique de la ville à une politique de développement social et urbain intercommunale qui s'appuie sur une stratégie orchestrée par le projet d'agglomération 2006-2012, où se conjuguent :

- le programme de rénovation urbaine qui constitue la pierre angulaire de cette démarche solidaire des 20 communes pour transformer durablement et solidairement l'image de 7 sites en rénovation répartis sur 9 villes ;
- le contrat urbain de cohésion sociale, qui porte à la fois sur les projets des 7 territoires et sur la déclinaison des 6 politiques d'agglomération que sont l'habitat, l'emploi, la sécurité, la santé, l'éducation loisirs culture et la rénovation urbaine ;
- le mode de gouvernance du contrat urbain de cohésion sociale qui légitime la communauté urbaine du Grand Nancy dans son rôle de maître d'ouvrage et d'ensemblier des politiques d'agglomération et définit le dispositif de pilotage d'agglomération, les

outils de conduite opérationnelle territoriale et thématique. Ce schéma d'organisation a favorisé la convergence des points de vue des acteurs et a créé les conditions de la mobilisation des politiques en question. Cette volonté politique forte s'est traduite par le vote de l'assemblée d'agglomération d'un point de fiscalité supplémentaire pour le financement de la rénovation urbaine.

#### ● L'ADUAN, EN ÉVOLUTION FACE AUX NOUVEAUX ENJEUX

Dans ce mode de gouvernance, l'agence d'urbanisme joue un rôle de coordonnateur-catalyseur, s'adaptant en permanence aux évolutions des politiques publiques. De ses missions de chef de projet d'agglomération et de territoires jusqu'en 2000, à celle d'ensemblier dans le PRU (réalisation des diagnostics, pré-programmation des projets), ses missions d'observation ont aussi évolué. D'abord ciblées sur les quartiers prioritaires, l'observation porte depuis 2008 sur l'ensemble des 20 communes du Grand Nancy

et bénéficie à l'ensemble des politiques thématiques. Elle s'est enrichie, au fur et à mesure des besoins, d'un volet qualitatif permettant de mesurer le perçu vécu des quartiers par les habitants.

La loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion sociale qui instaure un contrat unique, la mobilisation des politiques publiques et le principe de co-construction avec les habitants sont déjà mis en œuvre sur le territoire du Grand Nancy. Ainsi, dans son nouveau projet d'agglomération actualisé en 2011, le Grand Nancy conforte cette ambition d'une agglomération urbaine et humaine en renforçant la mobilisation des partenaires et l'implication soutenue des habitants.

Dès 2013, l'agence participait à l'élaboration du nouveau contrat de ville par des diagnostics d'agglomération et territoriaux. Son expertise est aussi sollicitée pour le montage du dossier de candidature européenne d'éco quartier du Plateau de Haye et la recherche de nouveaux outils de participation des habitants.

**MONTBÉLIARD**

# La médiation entre partenaires au service d'un projet partagé

Depuis 2012, État, agglomération, communes et bailleurs sociaux reconnaissent le rôle moteur de l'Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard pour faciliter le portage collectif et la cohérence de mise en œuvre du projet conventionné avec l'ANRU.

La préparation, en 2012, de l'avenant 3 à la convention d'exécution du programme de l'ANRU pour l'agglomération de Montbéliard a été l'opportunité de repositionner l'Agence de Développement et d'Urbanisme dans la conduite du projet. Le constat était alors celui d'une dispersion progressive des moyens et d'un manque de lisibilité sur des orientations partagées fondant le devenir des quartiers concernés dans l'agglomération. Il s'agissait donc à la fois de remettre en perspective la stratégie patrimoniale des bailleurs et les intentions d'aménagement des villes dans un projet urbain cohérent à l'échelle de l'agglomération, de refixer des objectifs de long terme au-delà de la durée de la convention et de concentrer ainsi les investissements sur les effets leviers les plus significatifs en fonction d'une stratégie d'intervention échelonnée. L'agence a été identifiée pour concevoir le

dossier d'intention coproduit avec l'agglomération de Montbéliard, les quatre communes concernées par l'avenant, les services de l'État et les deux bailleurs sociaux impliqués. Il a résulté d'une démarche en ateliers de travail collaboratifs proposés par le bureau d'études GERAU Conseil, auquel l'ANRU avait confié une mission d'appui, et co-animés par l'agence.

● **UN ENJEU DE COHÉRENCE**

Cette intervention a permis de mettre en inter-relation les préoccupations de ces acteurs locaux, tous membres de l'agence. Elle a ainsi fourni les éléments d'observation territoriale nécessaires pour objectiver la situation des quartiers dans des échelles larges et exprimer les tendances à l'œuvre. Elle a donné la lisibilité sur le projet urbain d'agglomération en précisant l'inscription des grands quartiers d'habitat social dans une dynamique de renouvellement urbain plus globale. Elle a apporté les éléments de diagnostic du Programme Local de l'Habitat en cours de révision et les fondements d'une stratégie à refonder dans ce cadre. Elle a formalisé des plans guides pour chacun des quartiers exprimant les invariants de leur intégration urbaine. Elle a

enfin valorisé son savoir-faire en termes de conseil architectural et urbain pour accompagner les opérations des bailleurs sociaux.

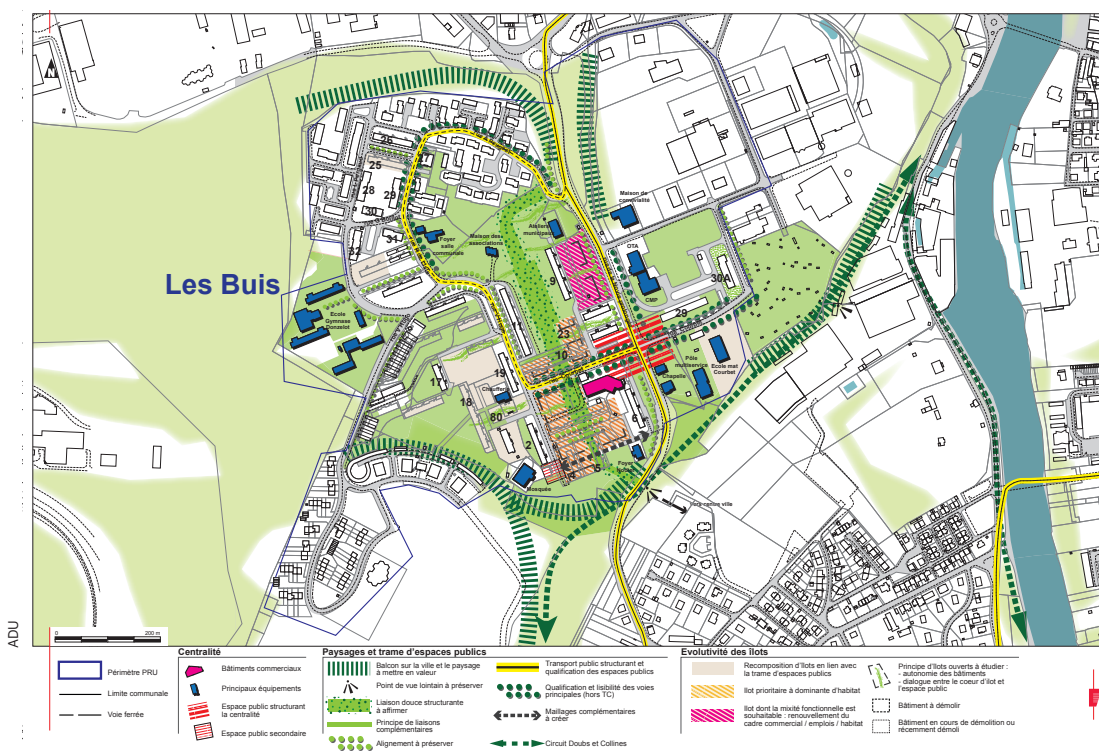
● **L'AGENCE COMME INTERFACE**

Si la légitimité de l'appui de l'agence dans le programme de renouvellement urbain soutenu par l'ANRU a été assise à cette occasion, elle naît avant tout de son statut d'outil partenarial. La démarche de projet a en effet révélé une attente forte sur le rôle de l'agence en tant qu'interface entre les différents acteurs concernés. En premier lieu il s'est agi d'entendre simultanément les représentations que chacun avait du territoire avant d'envisager des futurs possibles. Les éléments ont ensuite été retraduits dans un document partagé. Mais au-delà des contenus, l'agence a facilité l'entretien d'un dialogue dans la durée au service du projet.

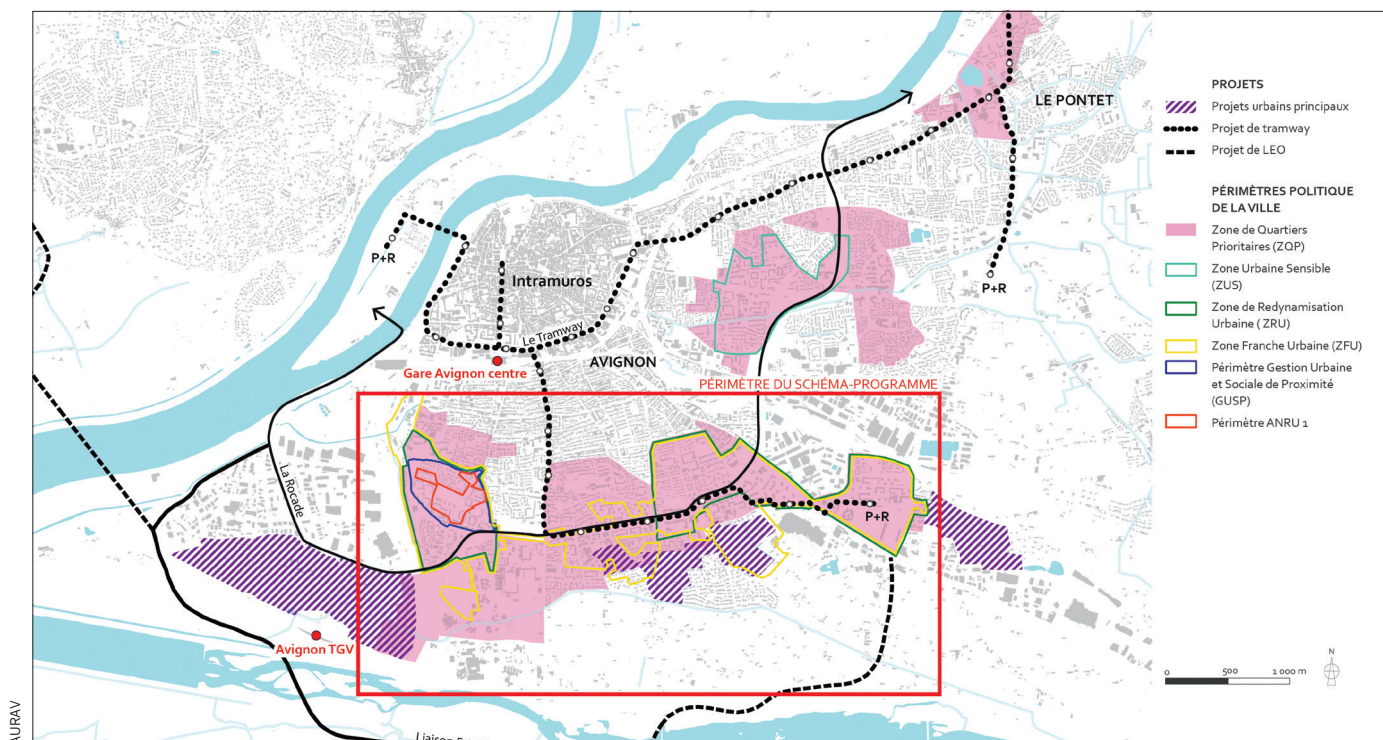
Une mission transversale d'accompagnement au pilotage opérationnel du programme de renouvellement urbain est aujourd'hui durablement inscrite dans le programme d'activités de l'agence. Au-delà du suivi des études urbaines et des projets dans les quartiers, il s'agit de veiller à la cohérence globale avec le projet

urbain d'agglomération et les projets de développement des villes, aux liens à assurer avec les différentes politiques sectorielles engagées par chacun des partenaires et à l'accompagnement des démarches opérationnelles, de leur planification jusqu'à leur mise en œuvre.

Plan guide schématique des Buis à Valentigney.







## AVIGNON

# S'affranchir des logiques de périmètres : un Schéma-programme pour mobiliser l'ensemble des acteurs

Si les zonages et les dispositifs de la politique de la ville ont souvent permis une concentration efficace des moyens, ils ont également abouti à une forte spécialisation des actions et n'ont pas réellement engendré de coordination entre les différentes interventions. De même, la superposition des périmètres de la géographie prioritaire a rendu difficile la lisibilité globale des actions. Pour ces raisons, le projet de rénovation urbaine et de développement social de l'agglomération avignonnaise doit désormais être (re)défini en dépassant les logiques de zonages et de strictes compétences des acteurs publics.

### ● LES GRANDS PROJETS D'AGGLOMÉRATION COMME LEVIER DE REDYNAMISATION ET DE RÉINTRODUCTION DE LA « VILLE ORDINAIRE »

Les quartiers prioritaires de l'agglomération avignonnaise ne sont pas « excentrés », car situés pour la grande majorité à moins de huit cent mètres du cœur de la ville, l'intra-muros. Ils ne sont pas enclavés ou clos. Au contraire, relativement imbriqués avec le tissu urbain environnant, ils pourront être directement impactés par la plupart des principaux projets d'aménagement de l'agglomération (tramway, contournement est-

ouest, grands projets urbains) et ainsi bénéficier d'un fort effet levier en matière de requalification, d'apaisement de l'espace public, d'implantations d'activités économiques et de logements. Ces projets doivent être l'occasion de mieux intégrer ces quartiers aux dynamiques urbaines et ainsi de les replacer au cœur d'un projet de territoire, facteur essentiel de réintroduction de la « ville ordinaire ».

### ● UN SCHEMA-PROGRAMME GLOBAL POUR MIEUX PRIORISER ET MAXIMISER LES INVESTISSEMENTS DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

Dans ce contexte, le Grand Avignon, la ville d'Avignon, l'État et l'ANRU, avec l'appui de l'Agence d'urbanisme Rhône Avignon Vaucluse (AURAV), ont souhaité profiter du processus de redéfinition des contours de la politique de la ville pour élaborer, à l'échelle du secteur sud d'Avignon, une stratégie urbaine et sociale qui combine, sur le long terme, les actions de la politique de la ville et du droit commun. Cette stratégie intégrée doit permettre de décupler dans les quartiers prioritaires l'impact des grands projets et ainsi de mieux accompagner les investissements issus de la politique de la ville afin de les optimiser. À cet effet, une convention entre l'ANRU et

l'AURAV a été signée en mars 2014 pour l'élaboration d'un Schéma-programme de développement urbain et social du secteur sud d'Avignon. L'agence d'urbanisme se place ainsi en animateur-médiateur d'une démarche qui doit associer et faire dialoguer, de façon pérenne, l'ensemble des acteurs publics et privés, ainsi que les habitants.

L'AURAV est en charge de la production du Schéma-programme. Le diagnostic débutera par le recensement, le partage et la mise en perspective des actions menées par les collectivités, bailleurs... ce qui constituera un préalable à l'élaboration du futur Contrat de Ville. La capitalisation de l'information urbaine et sociale, aujourd'hui dispersée, permettra notamment d'engager la mise en place d'un Observatoire social des quartiers du Grand Avignon. Enfin, le Schéma-programme aboutira à la définition d'orientations urbaines (déclinées au 1/5 000<sup>e</sup>), de principes de programmation et de phasage, établis en fonction de priorités ciblées. Véritable feuille de route collective pour une politique urbaine et sociale globale, le Schéma-programme constituera un cadre et un guide aux futures actions en matière de rénovation urbaine liées au Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU).

## BÉTHUNE

## L'opportunité d'une nouvelle politique de la ville pour Bruay-la-Buissière

Une nouvelle politique de la ville se met en place à partir de 2014 et avec elle une nouvelle géographie prioritaire se dessine, semblant d'ores et déjà exclure la majeure partie du Bassin Minier. Bruay-la-Buissière, où la politique de la ville apparaît comme une nécessité, s'est engagée avec l'Agence d'urbanisme de l'arrondissement de Béthune, l'AULAB, dans la construction d'un argumentaire permettant de réintégrer son territoire dans cette géographie.

Dans le cadre de la mission d'assistance-conseil afférente aux agences d'urbanisme, l'AULAB a été sollicitée par Bruay-la-Buissière, deuxième commune la plus importante de son territoire d'intervention pour l'accompagner dans sa réflexion sur l'inscription d'un quartier au nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) pour la période 2014-2024.

La commune de Bruay-la-Buissière s'inscrit dans un espace particulièrement défavorisé et dans une longue reconversion industrielle : l'ancien Bassin Minier Nord-Pas de Calais. Le parc de logements de la commune est majoritairement composé de logements sociaux (57%) dont une part importante est composée de logements miniers. Le taux de chômage y est impor-

tant, principalement chez les jeunes de moins de 25 ans (36%). Le nombre de ménages vivant avec un revenu inférieur au seuil de pauvreté FILOCOM est quant à lui en augmentation et atteignait 30% en 2011. Malgré ce contexte difficile, les premiers éléments de la géographie prioritaire proposée par le ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement semblent exclure Bruay-la-Buissière, tout comme l'ancien Bassin Minier, du cadre d'intervention du nouveau PNRU.

### ● OBSERVER ET ANALYSER POUR DÉFINIR UNE NOUVELLE GÉOGRAPHIE PRIORITAIRE

Fort de son savoir-faire en matière d'observation et d'analyse, l'agence a ainsi été sollicitée pour démontrer l'intérêt d'un nouveau PNRU sur la commune, et d'apporter des éléments contradictoires aux critères de la nouvelle géographie prioritaire mis en place. L'agence accompagne la commune dans un premier temps à travers la constitution d'un groupe de travail qui doit engager la mobilisation d'un maximum d'indicateurs permettant d'infirmer les critères avancés par l'état, largement défavorables au territoire, et de démontrer la nécessité d'inscrire la commune au nouveau Programme National de Rénovation Urbaine. Mais le contexte géné-

ral de la commune et l'« éclatement » des données ne permettent pas, de prime abord, la mise en évidence d'un secteur de la commune en particulier. La conception d'une logique complémentaire à cette analyse purement statistique s'avère indispensable. L'étude de ces indicateurs est ainsi superposée à l'analyse de la dynamique projet qui s'est mise en place sur la commune ces dernières années afin de mettre en exergue un périmètre restreint, conformément à l'évolution de la construction de la nouvelle géographie prioritaire et aux attentes de la municipalité.

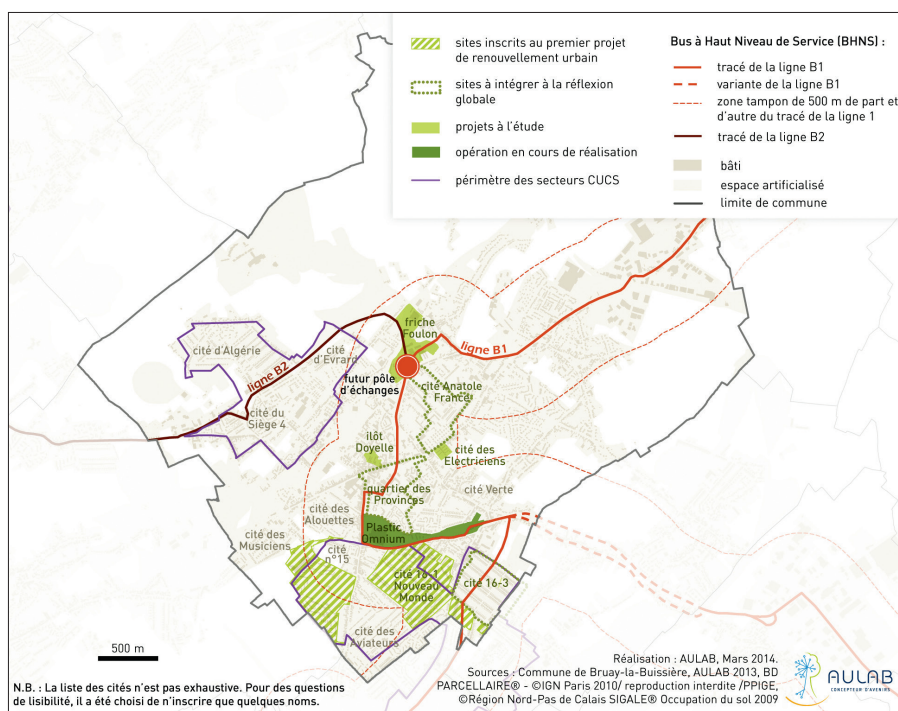
L'argumentaire ainsi mis en place n'est plus simplement basé sur l'analyse des indicateurs sociodémographiques, mais également sur l'analyse des projets réalisés, en cours, et des études menées ou à venir sur le territoire communal. C'est l'articulation de ces deux logiques statistique et de projet qui a permis de faire émerger un quartier prioritaire, celui de l'ancienne Zone d'Aménagement Concerté des Provinces, qui fut la première expérience de reconversion urbaine d'une ville minière, à la fin des années 1970.

Celui-ci s'inscrit d'une part comme un secteur très représentatif du contexte sociodémographique communal, auquel s'ajoute des spécificités en termes de densité et de composition des familles. Il s'agit en effet du secteur le plus dense de la commune, composé d'ensembles collectifs et d'une part importante de familles monoparentales.

D'autre part, il s'inscrit comme un secteur stratégique dans la logique de projet urbain qui se met en place sur la commune depuis quelques années, notamment suite au premier programme de rénovation urbaine et au projet de transport en commun à haut niveau de service qui traversera le territoire communal.

### ● VERS UNE INTÉGRATION DE BRUAY-LA-BUISSIÈRE ?

Cette démarche a abouti à la réalisation d'un document de synthèse de huit pages permettant de porter à connaissance les caractéristiques communales et les projets structurants pour le territoire afin d'appuyer la volonté de la commune de Bruay-la-Buissière d'intégrer, dans un contexte non encore totalement défini, mais qui lui est au départ peu favorable, le deuxième Programme National de Renouveau Urbain. Ceci en attente d'une possible extension à un dispositif régionalisé et complémentaire, élargissant le champ d'intervention du PNRU 2 en Nord-Pas de Calais et permettant aux communes minières, parmi les plus pauvres de France, d'être accompagnées dans leur renouvellement urbain.



Les projets urbains en cours et à venir sur la Commune de Bruay-la-Buissière en 2014.



**MAUBEUGE****Vers un acte 2 de la rénovation urbaine en Val de Sambre**

**Tandis que le PNRU 1 se finalise en Val de Sambre, les nouveaux enjeux seront débattus sous peu. L'Agence de Développement et d'Urbanisme de la Sambre (ADUS) est chargée de mesurer les dynamiques engagées et de faire l'état des lieux des dysfonctionnements urbains et sociaux. Une occasion de préfigurer un réel projet de territoire dans un contexte institutionnel et territorial bouleversé.**

L'Agglomération urbaine de la Sambre doit sa genèse au charbon qui transite de Charleroi vers Paris dès le milieu du 19<sup>e</sup> siècle. Le développement urbain et industriel métamorphose la vallée en l'espace de quelques décennies. Le corset de fortifications maubeugeoises entraîne la formation de vastes faubourgs qui serviront d'armature aux opérations d'habitat social denses durant les riches heures de la sidérurgie puis de l'automobile. À partir des années 1950, les besoins de main d'œuvre très importants ne peuvent alors plus être satisfaits à travers la seule mise en œuvre du programme de reconstruction d'André Lurçat. D'importants programmes de locatif social ou d'accession sociale à la propriété vont voir le jour en peu de temps sur les communes qui constituent aujourd'hui le cœur d'Agglomération : Maubeuge, Hautmont et Louvroil.

Depuis près de dix ans, à travers le Programme National de Rénovation Urbaine, communes, EPCI et bailleurs, au premier rang desquels PROMOCIL, n'ont pas ménagé leurs efforts en matière de rénovation urbaine sur ces quartiers. Le territoire a su porter des projets salués comme exemplaires au niveau national sur le plan de l'économie et de l'emploi et notamment à travers l'accueil de professions médicales. Il s'agit à présent de consolider cette dynamique et d'amplifier les premières transformations socio-économiques mais aussi et surtout de l'élargir à des quartiers qui n'avaient pas pu en bénéficier jusqu'à présent.

#### ● DÉFINIR DE NOUVEAUX ENJEUX

Fin 2013, l'ADUS a été chargée par ses membres – en premier lieu la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre et l'Union Sociale de l'Habitat en Région Nord-Pas de Calais – de définir les grands enjeux de la rénovation urbaine dans la perspective du second programme national. Les acteurs locaux de l'habitat ont souhaité qu'elle priorise son diagnostic urbain



**Intégrer de nouveaux quartiers au projet de territoire.**

et social sur cinq quartiers ou opérations d'habitat du pôle urbain central de l'arrondissement.

#### ● UN NEW DEAL TERRITORIAL

Jusqu'à présent, les réflexions en matière de projet urbain s'efforçaient d'appréhender la contribution de chacun de ces quartiers au fonctionnement du pôle urbain central mais cette préoccupation se cantonnait souvent à la problématique de la cohésion spatiale par les transports en commun. À présent, le changement de focale s'impose à la faveur d'un « new deal territorial » : la réforme territoriale réunit la principale centralité urbaine de l'arrondissement, scindée pendant plus de vingt ans en deux EPCI, au sein d'une seule communauté d'agglomération, qui, au passage, s'élargit à de nombreuses communes de l'aire urbaine.

Un renouvellement des approches et de la contribution de ces quartiers au projet de territoire devient nécessaire, notamment au regard de la préparation du contrat unique ou dans la perspective d'un débat sur l'élaboration d'un futur plan local d'urbanisme intercommunal. Développant ces

travaux à l'interface de différentes échelles et stratégies de territoire qu'elle s'efforce d'articuler, l'ADUS peut ainsi mener de front deux réflexions. Elle assure dans l'arrondissement d'Avesnes-sur-Helpe un rôle de relais territorial des politiques régionales d'aménagement et d'environnement qui l'amène à manipuler, comme la plupart des agences du Nord-Pas de Calais, des outils d'aide à la décision en matière de développement urbain durable (AEU 2<sup>e</sup> génération, référentiel européen des villes durables...), permettant aux partenaires de saisir rapidement les convergences attendues entre les démarches nationales de promotion des écoquartiers et la rénovation urbaine.

Chargée tant du volet urbain que du volet social du diagnostic qui sera finalisé en avril 2014, l'ADUS exploite les données de ses observatoires pour cerner les évolutions socio-économiques à l'œuvre sur les quartiers. Elle met également à profit sa connaissance fine des acteurs de terrain liée à son investissement historique dans la politique de la ville pour préparer la mise en œuvre du processus participatif prévu par la loi Lamy.

## MARSEILLE

## Renouveau urbain à Marseille : mieux intégrer les territoires dans les dynamiques d'agglomération

**Dans un contexte d'émergence de nouvelles échelles de coopération territoriale, l'enjeu des politiques visant à réduire les disparités sociales et urbaines, change de focale. L'intérêt d'en prolonger la dynamique et d'enclencher de nouvelles interventions à une échelle élargie se confirme.**

Le Conseil d'Administration du GIP Marseille Rénovation Urbaine (MRU) a demandé la réalisation d'une étude de préfiguration d'un second volet du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) à Marseille. Celle-ci a été conduite par l'Agence d'urbanisme de l'Agglomération Marseillaise (AgAM) et le GIPMRU. Fort des expériences acquises, « Pour un acte 2 du renouvellement urbain à Marseille » offre des perspectives pour renouveler les modalités d'intervention. Le document produit confirme l'enjeu du renouvellement urbain à Marseille et précise les modalités de sa transcription dans la mise en œuvre de la planification territoriale.

### ● PRENDRE DU REcul : DU QUARTIER VERS L'AGGLOMÉRATION

Avec pour objectif de prolonger les bonnes pratiques et tirer les enseignements des

premières interventions, les travaux ont été guidés par trois principes :

- améliorer l'inscription des projets de rénovation urbaine dans les dynamiques d'agglomération ;
- mieux articuler ce qui contribue au développement humain à la réparation de l'urbain ;
- recentrer les interventions sur un nombre de territoires restreint et stratégique.

Conduits selon une méthode en trois étapes, les travaux croisent les échelles de territoire pour aller du particulier, le quartier, au général, l'agglomération. En effet, un premier préalable a guidé cette démarche : comment les territoires cibles d'une future politique de renouvellement urbain contribuent-ils aux dynamiques d'agglomération et en quoi y contribueront-ils demain ?

### ● REPÉRER LES QUARTIERS EN DÉCROCHAGE

Chacune des étapes de cette démarche a veillé à l'articulation entre le volet social et urbain. À l'échelle la plus fine, celle-ci s'est concrétisée par le croisement des analyses de l'observatoire des quartiers du CUCS et

l'expertise opérationnelle des acteurs de la rénovation urbaine.

La première étape a consisté à identifier et cartographier à une échelle fine les territoires en décrochage au regard de la situation communale. Ainsi, trois approches croisées ont mis en exergue les cibles prioritaires de l'intervention. D'une part, l'analyse à une échelle fine d'indicateurs thématiques pour repérer des territoires fragilisés. D'autre part, le repérage du bâti dégradé pour pointer les îlots sur lesquels des interventions urbaines s'imposent. Enfin, la cartographie de ces territoires en décrochage au regard des dynamiques résidentielles.

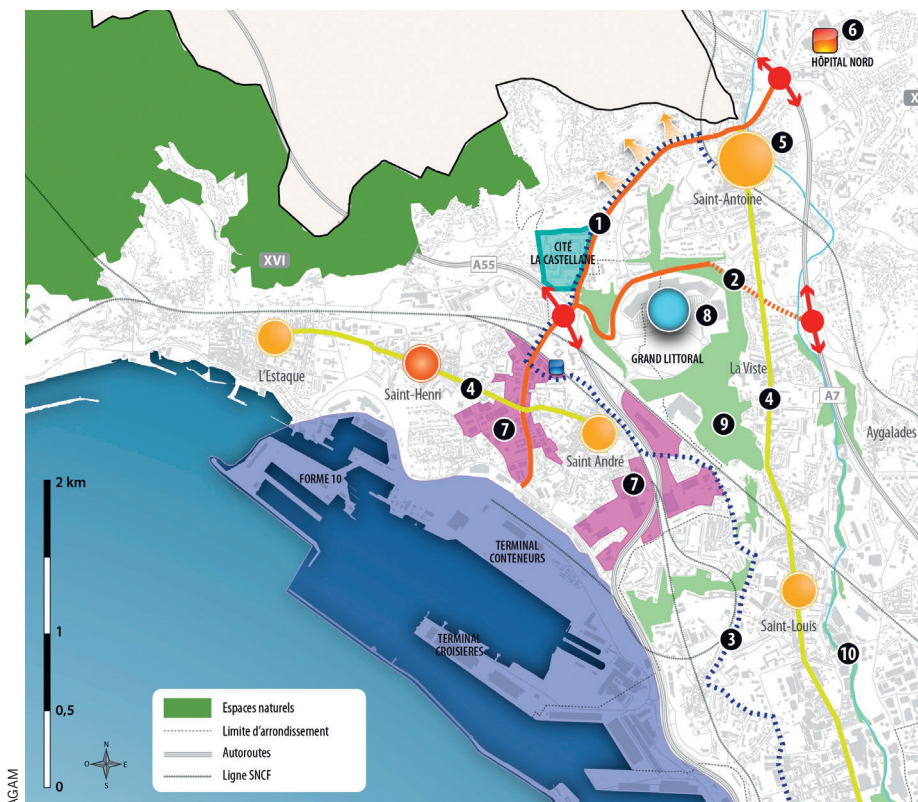
### ● DU QUARTIER AU TERRITOIRE DE PROJET

Dans un contexte de révision des documents d'urbanisme, de programmation et de planification, cette deuxième étape a consisté à identifier des leviers urbains permettant d'orienter les territoires fragilisés vers un projet de développement.

Les travaux réalisés dans le cadre de l'élaboration du PLU ont apporté une lecture des dynamiques urbaines dans lesquelles s'inscrivent les territoires en décrochage. En articulant ces quartiers aux piliers de l'armature urbaine (centralités, TCSP...), aux interventions publiques et privées en cours ou projetées, la cohérence d'intervention change d'échelle. Emergent des périmètres de projet élargis s'appuyant et contribuant à la stratégie urbaine communale.

### ● CONCENTRER LES MOYENS SUR LES TERRITOIRES PORTEURS D'ENJEUX D'AGGLOMÉRATION

La troisième étape de cette démarche a concouru à structurer la stratégie de renouvellement urbain afin qu'elle soit cohérente au regard des enjeux intercommunaux. Celle-ci s'est traduite par une restriction des territoires retenus à ceux porteurs d'enjeux pour l'agglomération au regard des orientations du SCoT. Les territoires de renouvellement urbain s'inscrivent comme des vecteurs de transversalité dans la mise en œuvre des orientations locales des documents d'urbanisme et des politiques sectorielles. Par cette méthode, est attendu un développement des synergies génératrices de plus de valeur pour ces territoires et pour l'agglomération. L'enjeu de la mise en œuvre de cette stratégie est de constituer un réseau des acteurs



Secteur Saint Antoine – Saint André : principaux objectifs affichés dans le SCoT et le PLU.





La Castellane vue depuis le port.

capables de travailler ensemble sur un projet global de développement social et urbain.

### ● POURSUIVRE LA RÉNOVATION URBAINE : CONTEXTUALISATION DES PROJETS

L'agence contribue à développer l'intégration opérationnelle des interventions de rénovation urbaine dans les dynamiques d'agglomération. Elle participe aux réflexions concernant les projets de rénovation urbaine en s'attachant à mettre en perspective celles-ci avec les objectifs affichés dans le SCoT et le PLU sur un large territoire. Il s'agit notamment d'identifier les interventions et opportunités sur lesquels le projet pourra s'appuyer, mais également de souligner de quelle manière celui-ci peut participer au renouveau urbain du territoire.

Ces dernières semaines, une attention particulière s'est portée sur les grands ensembles pour lesquels des discussions sont en cours avec l'ANRU pour établir une convention de financement.

L'objectif est d'apporter aux équipes de maîtrise d'œuvre les éléments nécessaires à une bonne compréhension des enjeux. D'autre part, il s'agit de permettre aux comités de pilotage et technique de « replacer » les réflexions en cours à différentes échelles territoriales : du quartier à l'arrondissement vers l'agglomération.

Ainsi, l'agence se positionne en assistance à maîtrise d'ouvrage de la ville et du GIPMRU sur les démarches opérationnelles avec la volonté de s'attacher à identifier les interactions entre les différents

projets et études pour permettre une réflexion partenariale sur une évolution cohérente du territoire.

La démarche *Ateliers de territoire* conforte cette mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage en permettant des échanges réguliers avec les différents services opérationnels de la Ville et de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

### ● DÉVELOPPER LA TRANSVERSALITÉ : LES ATELIERS DE TERRITOIRE

Après l'approbation du PLU de Marseille en juin 2013, la Ville de Marseille a souhaité accompagner la mise en œuvre de ce document avec l'organisation d'*Ateliers de territoire*. Cette démarche partenariale, dont l'agence est co-animatrice, réunit la Communauté Urbaine MPM, les GIP Marseille Rénovation Urbaine et politique de la ville pour coordonner les projets et interventions publics. L'objectif principal est de renforcer la synergie entre les acteurs pour générer des projets et des interventions plus efficaces, et ainsi accélérer l'amélioration du cadre de vie des habitants tout en assurant un équilibre territorial.

Cette démarche a également permis d'identifier des territoires d'enjeu qui devront faire l'objet de réflexions communes dans les prochains mois. L'un des objectifs retenus est d'élargir le périmètre de réflexion autour des projets de rénovation urbaine pour poursuivre l'identification des leviers urbains permettant d'intégrer au mieux ces projets dans une dynamique territoriale. Il s'agit d'établir une vision par-

tagée du territoire et de son évolution, puis de définir les études à mener avant d'engager des interventions complémentaires ou de nouveaux projets.

Débutés en octobre 2013, les *Ateliers de territoire* apparaissent dès à présent comme un espace de dialogue entre les différents acteurs du développement urbain ; l'étape suivante consistera à associer plus fortement les acteurs du développement social.

L'AgAM accompagne de plus en plus ses partenaires tout au long des processus opérationnels en complément d'une de ses missions plus anciennes, l'élaboration des documents de planification. Cette évolution est guidée par la grande précarité rencontrée sur de nombreux territoires marseillais ; la situation imposant d'optimiser et de coordonner les interventions publiques et ce, à une large échelle. Avec son caractère partenarial, l'agence constitue un espace de dialogue permettant la définition conjointe d'outils et de dispositifs complémentaires aux conventions avec l'ANRU et, ainsi, l'engagement de nouvelles dynamiques territoriales en maximisant les effets urbains.

Pour aller plus loin, l'AgAM s'investit tout particulièrement pour renforcer le dialogue entre les acteurs du développement urbain et ceux qui interviennent auprès des habitants. La création de la Métropole Aix-Marseille-Provence annonce un nouveau champ territorial pour opérer ce rapprochement et de nouvelles perspectives pour l'AgAM.





AU / 4 VENTS 2013

Les quartiers de Pissevin-Valdegour, carrefour et pôle urbain du grand ouest nîmois.

## NÎMES-ALÈS

# Insérer les quartiers de Pissevin-Valdegour dans le grand ouest nîmois, un défi pour une nouvelle dynamique de l'agglomération

**Les projets urbains intégrés à la politique de la ville sont de plus en plus transversaux, partenariaux et multi-sca-laires. Dans ce contexte, l'approche prospective menée sur les quartiers Pissevin-Valdegour par l'Agence d'urbanisme de la Région Nîmoise et Alésienne, l'A'U, a permis de démontrer sa capacité de mise en cohérence des réflexions prospectives à toutes les échelles, sa connaissance des quartiers prioritaires de la politique de la ville et son expérience dans l'accompagnement des réflexions préalables aux projets de quartiers.**

Renouveler, valoriser les quartiers Pissevin-Valdegour et les insérer durablement dans la dynamique du grand ouest nîmois est le défi que Nîmes Métropole et la Ville de Nîmes souhaitent relever en prenant appui sur l'approche menée par l'A'U. Cette approche intégrée a révélé l'interdépendance des actions et des projets de tous les partenaires et leur plus-value réciproque que ce soit à l'échelle du site, du grand ouest nîmois ou de l'agglomération dans le cadre de l'élaboration de son schéma de développement.

L'A'U a donc accompagné les collectivités dans une démarche de rénovation urbaine durable anticipant la mise en place du

Nouveau Programme National de Renouveau Urbain. La démarche initiée contribue aujourd'hui à interroger l'ensemble des politiques sectorielles menées par les collectivités (politiques d'habitat et de peuplement, mobilités, développement économique...). Le site est ainsi devenu un véritable laboratoire du nouveau Contrat de Ville de Nîmes Métropole qui fait partie des douze sites pilotes nationaux retenus par l'État.

### ● FAIRE DE CE "PARC HABITÉ" UN CARREFOUR DE VIE

L'A'U a pu fédérer l'ensemble des partenaires autour de cette dynamique de projet grâce à un diagnostic partagé des dysfonctionnements et des nombreux atouts de Pissevin-Valdegour. Ancienne ZUP en rupture avec le tissu urbain traditionnel nîmois, le site est aujourd'hui dépassé par la croissance urbaine. Interface ville-nature, il est aussi placé au carrefour de la RN 106 et de la RD 40, deux des voies les plus structurantes du grand ouest nîmois au cœur d'un espace économique dynamique. L'enjeu du projet consistera à faire de cet îlot urbain et social de 17 000 habitants, un carrefour de vie apaisé et connecté à l'ensemble du grand ouest nîmois en développant le concept de « parc habité ».

Ce concept suppose que l'on agisse sur l'armature paysagère pour valoriser la strate arborée et les nombreux espaces publics déjà présents, ainsi que sur le bâti pour « mettre à plat » l'urbanisme de masse originel, retrouver le sol naturel, créer des ensembles résidentiels à échelle humaine, engager les opérateurs publics et privés dans la requalification de leur parc de logements.

L'apaisement et la connexion nécessitent de contenir la voiture jusqu'alors prédominante pour favoriser les modes alternatifs en accélérant la réalisation d'une voie de contournement de Nîmes qui permettra de transformer la RN en boulevard urbain et d'insérer une ligne de transport en commun en site propre (TCSP) est-ouest reliant les pôles économiques en développement et en mutation avec le centre ville en passant par Pissevin et Valdegour. En cela, l'approche prospective a été l'occasion d'adapter le tracé du TCSP et de réinterroger l'ensemble des mobilités.

Le carrefour de vie signifie de mettre un terme à l'évitement du quartier et à l'isolement des habitants grâce aux leviers du TCSP, mais aussi des équipements culturels, sportifs et commerciaux dont le rayonnement est à renforcer pour faciliter le brassage des populations.

C'est grâce à la poursuite de cette réflexion descendante et ascendante, grâce également à la concertation et à la co-élaboration avec les habitants que le projet de renouvellement urbain de Pissevin-Valdegour pourra véritablement prendre corps et que les stratégies menées à l'échelle de l'agglomération passeront du stade de l'expérimentation à l'application puis à la reproductibilité.



# OBSERVER, ÉVALUER ET ANIMER LE DÉBAT LOCAL

Les agences d'urbanisme ont une expertise reconnue dans le recueil de données, l'observation de leur territoire et les enquêtes habitants. Cela leur permet d'avoir une légitimité dans l'évaluation des projets menés et dans l'accompagnement et l'animation du débat local.

## CLERMONT-FERRAND

### L'Observatoire des Quartiers Prioritaires de l'agglomération clermontoise

Initié dans le cadre de la politique de la ville, l'Observatoire des Quartiers Prioritaires est aujourd'hui un lieu clairement identifié de débat local sur la précarité du territoire. Croisement des expertises et croisement des échelles en font progressivement un observatoire social au service de la stratégie globale du territoire.

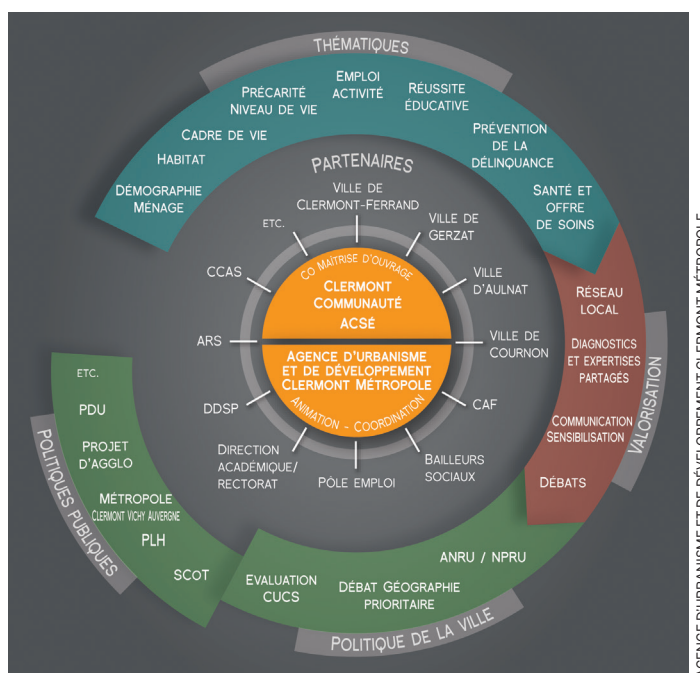
Depuis 2009, l'agence d'urbanisme anime l'observatoire des Quartiers Prioritaires de l'agglomération clermontoise en s'appuyant sur le co-pilotage de Clermont Communauté et de l'État.

#### ● MUTUALISATION ET CONSTITUTION D'UN RÉSEAU LOCAL D'EXPERTISE

L'observatoire, impliqué dans les huit thématiques de la politique de la ville, a été l'opportunité de réunir les différents acteurs locaux, collectivités ou organismes concernés (les bailleurs sociaux, la CAF, Pôle Emploi...). Ce renforcement du partenariat local au sein de comités techniques complète les éclairages qualitatifs aux analyses statistiques. Si l'observatoire centralise les dossiers, il est surtout un lieu de décloisonnement et de croisement des expertises permettant l'appropriation collective d'enjeux transversaux.

#### ● OUTIL MULTI-ÉCHELLE DE CONNAISSANCE ET D'OBJECTIVATION

À l'étude des seuls quartiers prioritaires via des tableaux de bord, l'agence a proposé un atlas étudiant la précarité à l'échelle de tous les quartiers IRIS de l'agglomération. Cette maille fine révèle d'une part, l'hétérogénéité de la situation à l'intérieur d'une même ZUS, et d'autre part, l'existence de poches de pré-



AGENCE D'URBANISME ET DE DÉVELOPPEMENT CLERMONT MÉTROPOLE

carité en dehors des périmètres ZUS. Les principaux enjeux, leviers et freins identifiés sont repris dans un troisième type de document, une synthèse, encore plus largement diffusée. Une analyse multicritère croisant 16 indicateurs dresse un portrait de la précarité. En effet, si la géographie des quartiers très précaires ou des quartiers aisés est appréhendable, l'analyse qui permet de hiérarchiser les quartiers intermédiaires ou fragiles, moins évidents à positionner empiriquement, est nécessaire. Enfin, l'agglomération est comparée à des données nationales afin de sortir du seul positionnement relatif local. Cette connaissance objectivée des disparités socio-spatiales, étudiées à différentes échelles, est l'occasion de lancer débats et réflexions sur le projet de territoire.

#### ● SENSIBILISATION ET POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE

Les constats établis sont relayés par le réseau local, chacun alertant ses instances organisationnelles ou politiques, gage de réactivité dans un contexte social et économique difficiles. L'appropriation

est facilitée lors de présentations effectuées par l'agence à différents niveaux : stratégique (élus), technique, démocratique (conseils de quartiers). Au-delà de son opportunité contractuelle orientée politique de la ville, alimentant aussi le volet social du Programme de Renovation Urbaine, la transversalité de l'observatoire nourrit d'autres dossiers stratégiques : SCoT, PLH, PDU, réflexions sur la dynamique métropolitaine. L'observatoire donne au territoire une capacité de mobilisation réactive face à la réforme de la politique de la ville et de la géographie prioritaire. Cette réforme représente une opportunité d'intégration de l'Observatoire dans le prochain contrat qui réunira l'ensemble des acteurs concernés. Elle renforcera la gouvernance, la cohérence, la mutualisation et le croisement des expertises sources d'une connaissance pertinente d'aide à la décision. À cette occasion, l'observatoire re-questionnera ses outils qui se veulent adaptés et innovants (suivi de cohortes, enquête sociologique) afin d'éclairer les décideurs.

## TOULOUSE

## « De la photo au film », les enjeux de l'observation sociale locale

**Classiquement, des indicateurs sociaux, notamment sur la pauvreté et la précarité, sont mobilisés pour décrire « l'état de santé à un instant T » de quartiers et leur prescrire des traitements adaptés à travers les politiques publiques. Cependant cette manière de voir et de faire est contestée par les acteurs des quartiers, d'une part parce qu'elle fige la vision des territoires, sans prendre en compte les évolutions en cours ou possibles, et d'autre part parce qu'elle renvoie à des « pathologies sociales », bien réelles par ailleurs, mais qui peuvent masquer les potentiels que portent les habitants de ces quartiers. Au fond, dans ces exercices d'indicateurs, il est demandé de décrire objectivement, sans pour autant stigmatiser...**

### ● UNE OBSERVATION FINE DES TERRITOIRES

Engagée aux côtés de la communauté urbaine de Toulouse Métropole, l'agence d'urbanisme a produit au cours des années 2012 et 2013 un nombre important d'indicateurs territoriaux, à partir d'une liste référencée nationalement dans le cadre de la politique de la ville. Pour aller plus loin, une typologie globale a été établie, afin de repérer les quartiers qui présentent des signes plus ou moins accentués de fragilités sociales. Cette analyse multicritère sur une vingtaine d'indicateurs est réalisée au niveau des quartiers (IRIS) puis combinée avec des cartes de précarité (bas revenus, RSA, chômage longue durée, CMUC) établies par l'Insee sur la base de carreaux de 200 mètres de côté.

Ce matériau (cartes, valeur des indicateurs par quartiers, synthèse) a alimenté une phase de concertation avec les associations de quartiers. Les documents ont été largement diffusés et commentés dans des réunions par quartier ou par thématique. Des avis ont été recueillis sur la pertinence des indicateurs et sur des propositions alternatives ou complémentaires. Lors des assises locales de la politique de la ville de novembre 2013, ce travail a été capitalisé et discuté, avec parfois des inter-

ventions vives. Plusieurs axes d'amélioration ont été retenus.

### ● LES POTENTIELS DES QUARTIERS ET LES DYNAMIQUES SONT-ILS OUBLIÉS ?

Sans nier les difficultés sociales et leurs cumuls sur certains territoires, de nouveaux indicateurs ont été demandés, montrant les potentiels, souvent sous exploités, des quartiers. On peut citer à titre d'exemple, la présence de nombreux jeunes, les qualifications intermédiaires, la vie associative, la solidarité...

Il s'agit au fond d'une « inversion du regard ». Cela change d'abord la formulation de certains indicateurs (on retiendra par exemple dans les potentiels, le « nombre d'actifs », et pas seulement le « nombre de demandeurs d'emploi »). Mais cette exigence ouvre sur une réelle difficulté méthodologique : comment innover, notamment dans des champs non mesurables, comme la solidarité quotidienne entre habitants ?

Ensuite, et il s'agit d'une critique qui concerne plus généralement les indicateurs sociaux, si la photo est bonne et très précise (il est aujourd'hui possible de disposer d'informations à l'échelle de carreaux de 200 mètres de côté), elle est totalement statique. Et c'est paradoxalement également le cas quand on traite d'une évolution sur plusieurs années. Au fond, on considère implicitement que ce sont les mêmes populations qui sont concernées : les mêmes chômeurs, allocataires de minima sociaux, jeunes... sans rien connaître des entrées et sorties à la fois dans les territoires et dans les dispositifs.

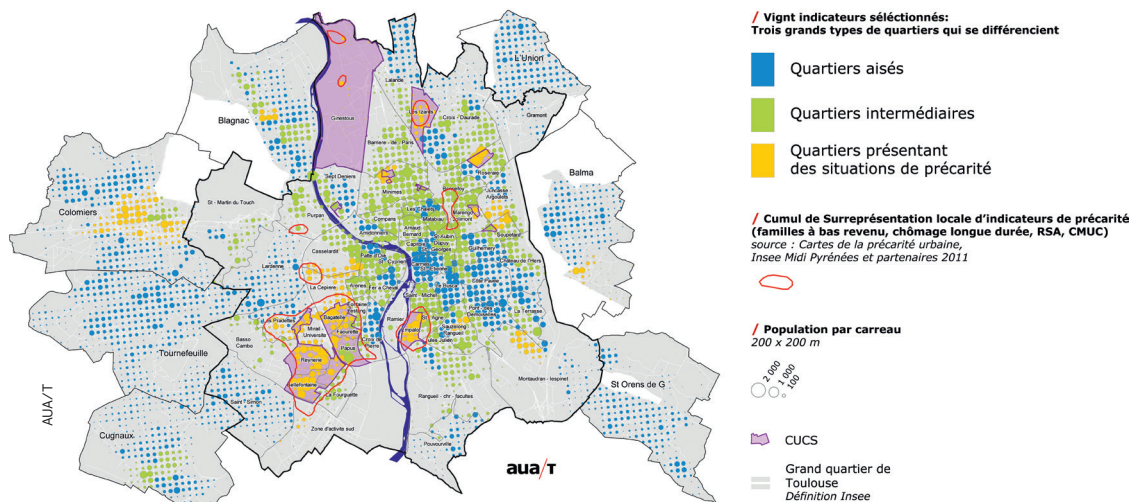
Pourtant, des études ont montré toute l'importance des mobilités dans les dynamiques sociales et territoriales, et d'abord

pour les habitants eux-mêmes... Il apparaît ainsi essentiel d'être en capacité de mesurer les trajectoires résidentielles, les parcours de formation/insertion des jeunes, les entrées et sorties du RSA, etc. Des outils spécifiques sont alors à construire, soit avec des bases de données existantes, comme FILOCOM, ou avec des partenariats spécifiques (Caisse d'Allocations Familiales, Pôle Emploi, Education Nationale) et des méthodes de suivi temporel.

### ● GÉOGRAPHIE PRIORITAIRE : ALLIER INFORMATION FINEMENT LOCALISÉE ET VISION GLOBALE DU TERRITOIRE

La refonte de la géographie prioritaire en 2013 a été l'occasion pour l'agence de mobiliser auprès des collectivités l'ensemble de ce travail et notamment les indicateurs sur les situations de bas revenus localisés au carreau de 200 mètres de côté, seul critère retenu par le ministère. Pour pallier l'effet réducteur de ce critère unique, d'autres paramètres ont été examinés, comme les structures des populations ou du parc de logement, ceci afin d'étoffer l'expertise et la compréhension multidimensionnelle des phénomènes sociaux et urbains.

Suite à cette refonte, et pour des exercices ultérieurs du type « tableau de bord social », plusieurs ingrédients sont nécessaires et pourraient être déclinés localement. Ainsi, outre l'accent mis sur les potentiels et les dynamiques, ce sont tous les quartiers et communes qui sont à prendre en compte dans l'observation, et pas seulement les quartiers dits « sociaux ». De nouveaux phénomènes et territoires qu'il s'agit d'anticiper peuvent en effet émerger, notamment sur des territoires de veille. Pour cela, la constitution d'indicateurs ainsi que le carroyage des données démographiques et sociales, est en cours d'extension à l'ensemble du territoire des 37 communes de la Métropole, quel que soit par ailleurs leur taille démographique.





## ÎLE-DE-FRANCE

## Vers un club des 26 Zones Franches Urbaines franciliennes

**Depuis 1998, l'IAU propose une observation et une analyse de la mise en œuvre des Zones Franches Urbaines en Île-de-France. Ainsi, la vision socio-économique des quartiers en difficultés s'enrichit depuis seize années.**

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 1997, la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du Pacte de relance pour la ville annonce une nouvelle politique publique en matière de développement économique des quartiers les plus en difficultés. Les zonages infracommunaux ont ainsi vu le jour : Zone Urbaine Sensible, Zone de Redynamisation Urbaine et Zone Franche Urbaine. Les zones franches vont dès lors concentrer une aide financière en direction des entreprises. En contrepartie des aides financières, les entreprises doivent faire bénéficier leurs nouveaux emplois à des habitants de leur zone d'implantation ou de l'ensemble des zones urbaines sensibles de leur région.

L'IAU IdF, en collaboration avec la Préfecture de région et le Conseil régional, a mis en place le Tableau de bord des 26 zones franches urbaines d'Île-de-France. Ce suivi observe les effets des mesures engagées en répondant à des questions centrales de cette politique, comme : ont-elles des effets positifs sur le développement économique de ces zones ? Les entreprises créent-elles de l'emploi pour les habitants des quartiers ? Les conditions sont-elles réunies pour que les entreprises pérennisent leurs activités et participent au développement local du quartier ? Quels sont les coûts et flux financiers liés à ce dispositif ? Comment cette politique s'articule avec celles des territoires en politique de la ville ?

#### • DES TABLEAUX DE BORD AU CLUB D'ÉCHANGES

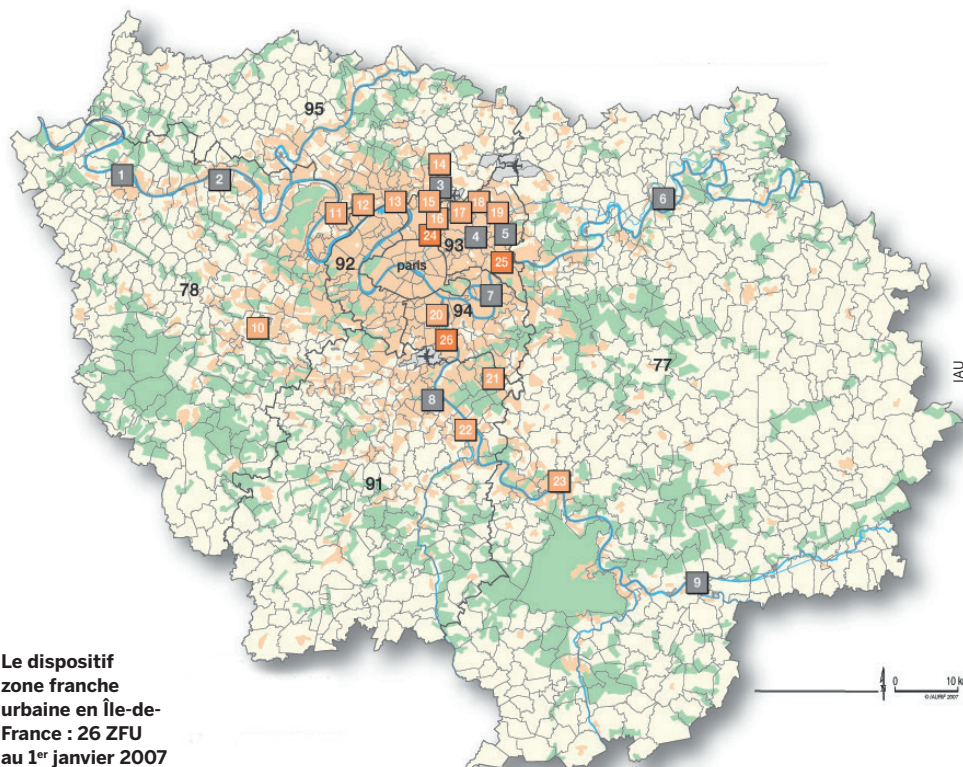
Le tableau de bord repose sur trois démarches : un contact avec les villes concernées pour un suivi actualisé des mouvements d'entreprises et une connaissance de la réalité locale des mesures ; une exploitation statistique de fichiers administratifs existants pour produire une information homogène, actualisable et comparable (par exemple données SIRENE-INSEE, CAF ou ANPE). Puis, au rythme de l'évolution réglementaire du dispositif et des besoins des acteurs impliqués, l'IAU a fait évoluer son travail d'analyse en proposant des approches qualitatives des projets et/ou réflexions économiques émanant des acteurs du développement des quartiers en

difficultés. Ainsi, la création du Club d'échanges des 26 ZFU a complété les travaux du tableau de bord. Les partenaires du Club correspondent à l'ensemble des acteurs du développement économique et de l'emploi des quartiers ZFU et/ou ceux intervenant plus largement dans les territoires en politique de la ville, comme les référents institutionnels, ANRU, Conseil régional... De plus, l'ensemble des référents communaux ou intercommunaux gérant une ZFU peuvent débattre avec les acteurs présents sur ces territoires : référent PLIE, Pôle emploi, Pace, des entrepreneurs ou clubs d'entrepreneurs... L'IAU privilégie l'analyse technique opérationnelle des acteurs au sein des quartiers. Les thèmes de débats concernent ainsi le développement du tissu économique, l'accès aux bassins d'emplois, les enjeux fonciers et/ou immobiliers des ZFU, l'implication des collectivités territoriales ou le développement de l'entrepreneuriat au sein des quartiers.

#### • L'IAU, ANIMATEUR DU SUIVI DES ZFU

L'implication de l'IAU dans l'animation du suivi des ZFU franciliennes permet d'aider à une meilleure analyse de cette politique publique (l'IAU étant régulièrement auditionné par les instances politiques décisionnaires des évolutions de la réglementation

ZFU ou de la politique de la ville), à fédérer les acteurs du développement économique et de l'emploi, et à porter une vision régionale des enjeux socioéconomiques des quartiers en vue de politiques publiques à venir, comme la politique de cohésion sociale de la Commission européenne instruite par le Conseil régional ou les programmes d'actions régionales au sein des quartiers.





## LYON

## À l'écoute des récits de vie des habitants dans l'observation des quartiers de la politique de la ville

L'Agence d'urbanisme de l'agglomération lyonnaise anime un observatoire partenarial de la cohésion sociale et territoriale depuis 1996 (suivi d'indicateurs sociaux), reconnu localement dans le pilotage et la démarche d'évaluation de la politique de la ville. Récits de vie, questionnaires auprès des habitants sont conduits pour mieux connaître les ménages qui quittent les quartiers prioritaires.

Comme au plan national, l'agence d'urbanisme fait le constat que les écarts entre les territoires de la géographie prioritaire et le reste de l'agglomération persistent et que les situations de précarité les plus fortes restent concentrées dans les 63 quartiers de la géographie prioritaire (266 200 habitants, 21% de la population de l'agglomération). Pourtant, 3 500 à 4 000 ménages des 28 zones urbaines sensibles quittent leur logement chaque année et de nouveaux ménages y arrivent. En dehors des relogements opérationnels, il est difficile de connaître le profil des anciens habitants de ces quartiers, leurs parcours résidentiels et professionnels, et leur destination. Aussi, l'État et le Grand Lyon ont sollicité l'agence pour aborder les questions suivantes : est-ce qu'il y a vraiment des mouvements de ménages qui quittent le parc locatif social des quartiers prioritaires pour aller s'installer hors Zone Urbaine Sensible ? Est-ce que ces déménagements s'accompagnent de « petites mobilités sociales » au sens d'une amélioration des conditions de vie (habitat, formation, activité professionnelle, amélioration du quotidien, vie sociale et familiale) ?

### ● L'ANIMATION D'UN PARTENARIAT BAILLEURS SOCIAUX, ÉTUDIANTS, CHERCHEUR

L'agence a initié une démarche, avec l'appui d'Emmanuelle Santelli, sociologue au CNRS, qui s'est appuyée sur 40 entretiens auprès des habitants conduits par des étudiants du Collège Coopératif Rhône-Alpes et des collaborateurs de l'agence. Puis, des questionnaires ont été passés auprès de 400 ménages par un institut de sondage avec le concours de cinq bailleurs sociaux (entre juin 2013 et mars 2014). D'après les premiers résultats, plus de 70% des ménages quittent le parc HLM des quartiers ZUS pour s'installer dans un quartier hors ZUS, 20% restent dans la même ZUS et 10% emménagent dans une autre ZUS.



M.-P. RUCH, URBALYON

Le rôle « moteur » de la femme : la capacité d'anticipation et la projection dans l'avenir sont souvent associées aux qualités de la conjointe qui s'est mobilisée pour rendre possible le départ.



M.-P. RUCH, URBALYON

Les retraités, les personnes malades mentionnent les assistantes sociales comme leur apportant une aide décisive pour obtenir une mutation interne dans le parc HLM.

### ● LA MÉTHODE DES RÉCITS POUR MIEUX COMPRENDRE LE SENS DES MOBILITÉS RÉSIDENTIELLES ET SOCIALES

Une quarantaine de ménages ont été rencontrés à leur domicile durant une à deux heures. « Pouvez-vous me raconter de quand date votre projet de déménagement

et ce qui le motive ? ». À partir de cette consigne, les enquêteurs écoutent les habitants sur leurs parcours familial, résidentiel, de formation et professionnel.

L'échantillon d'enquêtes comporte une diversité de situations à la fois des ménages qui ont élevé leurs enfants dans le logement quitté et d'autres récemment arrivés.



Les ménages interrogés appartiennent majoritairement aux classes populaires, souvent employés ou ouvriers. Dans plus de la moitié des ménages, au moins une personne a un passé migratoire, lui-même immigré ou descendant d'immigrés.

«L'environnement, c'est une partie de notre identité, ça parle de nous [à propos du logement qu'ils vont occuper], ça nous ressemble un peu plus, les enfants vont aussi changer d'école, c'est le critère n° 1. Là, on a trouvé un appartement avec une école de proximité, publique, qui nous convient.» Voici un exemple de témoignage d'un couple de 30 ans, Français, de parents immigrés d'Algérie. Ils emménagent avec leurs trois enfants, dans un logement locatif privé dans le centre de l'agglomération.

#### ● UNE AMÉLIORATION DES CONDITIONS DE VIE RENDUE POSSIBLE PAR UNE MOBILITÉ SOCIALE ET PROFESSIONNELLE

Pour ces ménages, le passage par un logement HLM est rétrospectivement très valorisé car il leur a apporté un confort dans l'habitat, une qualité des espaces verts et souvent un fort attachement à la vie du quartier. Mais, après quelques années, ils

aspirent à une autre qualité de vie.

Pour les jeunes ménages, le projet de déménagement correspond au projet de vivre en couple et se déroule le plus souvent en dehors des quartiers politiques de la ville, tout en demeurant locataires HLM ou du secteur privé.

Pour les familles, deux motifs incitent au départ, l'arrivée d'un enfant les conduit à rechercher un logement plus grand permettant à chaque enfant d'avoir sa chambre et le choix d'un environnement moins dégradé (relations de voisinage, habitat et espaces collectifs). Les ménages avec deux actifs, avec des salaires plus élevés et stables, décident de poursuivre leur parcours résidentiel en location dans le parc privé ou dans le parc social des quartiers centraux, près d'un collège ou d'un lycée valorisé. Certains ménages accèdent à la propriété, souvent dans l'ancien, mais aussi dans un logement neuf à prix abordable en accession sociale dans l'agglomération ou en maison individuelle dans une commune de deuxième couronne.

Enfin, pour des retraités, le déménagement se fait le plus souvent en dehors des quartiers ZUS et en privilégiant un logement locatif privé ou en accession à la propriété. S'il est motivé par des raisons de santé, ils

emménagent dans un logement plus adapté, à un étage inférieur ou plus accessible au sein du même quartier.

#### ● UN NOUVEAU DÉPART

Pour les ménages marqués par des accidents de la vie (maladie, licenciement) ou des ruptures dans leur vie familiale (séparation, divorce) le fait d'habiter dans un logement social dans un quartier prioritaire a été pour eux un «filet de sécurité». Après une séparation, des mères seules avec enfants subissent une chute brutale de leur niveau de vie. Ce déménagement est souvent l'occasion de se rapprocher de la famille.

Des personnes seules, retraitées, coupées de l'emploi à la suite d'une longue maladie ou handicapées, entre 50 et 65 ans, déménagent aussi en raison de leurs très faibles revenus et pour rompre leur solitude. Ce déménagement est l'occasion d'un nouveau départ pour enrayer un risque d'enlèvement, elles le vivent comme une «réhabilitation ascendante» de leur parcours résidentiel.

Les résultats de l'enquête conduite auprès de 400 ménages (en cours d'exploitation) permettront de préciser l'ensemble de ces mobilités sociales.

## BELFORT

### Les efforts sociaux du renouvellement urbain : être à l'écoute des habitants

Le quartier des Résidences à Belfort a été l'objet d'interventions urbaines conséquentes, et a été cité parmi les 35 succès du Programme National de Renovation Urbaine. Démolitions, constructions nouvelles de petits collectifs et de logements individuels, nouveaux espaces et équipements publics, ont eu pour résultat d'insuffler à ce quartier de la mixité sociale dans un cadre de vie agréable.

En 2006 les premiers logements sont investis par les nouveaux habitants, les derniers immeubles de cet espace étant livrés en 2010. Aujourd'hui, la Communauté de l'Agglomération Belfortaine souhaite mesurer le renouvellement de la population de ce nouveau quartier suite à la rénovation de l'habitat. Elle souhaite également identifier les attraits résidentiels des logements, mais aussi connaître la perception des habitants de ce nouveau quartier et leurs motivations à y résider. Enfin, un des objectifs est de comprendre les usages du quartier par ces nouveaux habitants. Cette mission d'étude est confiée à l'Agence d'urbanisme du Territoire de Belfort.



L'espace Baudin aujourd'hui.

#### MÉTHODOLOGIE

Pour répondre aux différentes interrogations, plusieurs formules sont envisagées. Dans un premier temps, les opérateurs des programmes situés sur l'espace Baudin seront contactés pour disposer du profil des habitants. Dans un deuxième temps, ce sont les acteurs du quartier qui seront consultés : les directeurs d'écoles, des médecins, des commerçants, des présidents d'associations. Enfin, une dernière étape

consiste à interroger directement les habitants par questionnaire pour obtenir des informations qualitatives sur ces derniers, et surtout pour recueillir leurs sentiments, leurs ressentis par rapport à ce quartier rénové. Cette étude (réalisée en 2013-2014) vise ainsi à rendre compte, à montrer ce que la rénovation urbaine a apporté comme changements significatifs dans la vie quotidienne de ces nouveaux habitants.

**MULHOUSE**

## L'évaluation des opérations de renouvellement urbain sur le quotidien des habitants

**Le Programme de Rénovation Urbaine de la Ville de Mulhouse est ambitieux. La collectivité y a inscrit trois objectifs : «reconstruire des tissus urbains de qualité et reliés à la ville, redonner des possibilités de mobilité résidentielle aux habitants, mettre à niveau les équipements des quartiers». C'est dans ce contexte que l'agence est intervenue pour mesurer l'impact des opérations de rénovation urbaine sur le quotidien des quelques 34 000 mulhousiens concernés par le programme.**

Depuis 2007, l'Agence d'urbanisme de la Région Mulhousienne est engagée aux côtés de la Ville de Mulhouse et de l'État pour l'observation et l'évaluation du Programme de Rénovation Urbaine. Ce dernier concerne six quartiers, qui présentent pour certains d'entre eux des profils originaux : trois sont des quartiers d'habitat social, bâtis des années 1930 aux années 1970, tandis que les trois autres sont des quartiers d'habitat privé bâtis à partir du milieu du 19<sup>e</sup> siècle pour loger la main d'œuvre de la révolution industrielle mulhousienne. La mission confiée à l'agence s'articule autour de trois grands axes : « mesurer l'évolution des quartiers, en termes de population, d'emploi, de logement, d'activité, de réussite scolaire, de sécurité, d'attractivité des équipements, de relations au reste de la ville ; détecter des changements en cours et de caractériser les tendances observées ; quantifier les résultats et les effets induits des opérations du programme ».

### ● UNE ÉBAUCHE D'ÉVALUATION DES DEUX PROGRAMMES

C'est sur le troisième axe que s'ébauche une évaluation de l'impact des opérations de renouvellement urbain sur les quartiers, sur leur attractivité résidentielle. La notion d'effet induit est large. Comment mesurer l'impact d'un projet par définition urbain sur une matière éminemment sociale ? Quelles méthodes adopter pour tenir compte de la diversité des quartiers visés par le programme de rénovation urbaine ? Autant de problèmes que l'agence a dû résoudre pour tenter d'apporter une réponse aux attentes de la ville et de l'État. L'agence a donc choisi de réduire son champ d'investigation à deux opérations emblématiques de la rénovation urbaine à

Mulhouse : la démolition de la cité des 420 dans le quartier de Bourtzwiller, ensemble HLM construit au début des années 1960, et la réhabilitation de l'habitat privé des quartiers anciens via l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et l'outil de « recyclage-bailleurs ». Le « recyclage bailleurs », est un mécanisme de portage immobilier qui permet à la Société d'Economie Mixte de la Région Mulhousienne, pour le compte de la ville, d'acquérir et de curer des immeubles dégradés, dans les quartiers anciens pour ensuite les proposer à des bailleurs sociaux pour achat et réhabilitation. Cet outil permet d'injecter du logement social dans des quartiers qui en manquent, de proposer des niveaux de loyer en adéquation avec les ressources des habitants, mais aussi de lutter contre la dégradation de l'habitat.

L'agence s'est donc focalisée sur ces deux projets en particulier, en privilégiant à chaque fois des méthodologies adaptées au contexte.

### ● LE RELOGEMENT DES 420 : UNE MÉTHODE QUALITATIVE POUR ANALYSER LA SATISFACTION DES MÉNAGES

Comme toutes les opérations de démolition/reconstruction subventionnées par l'ANRU, la démolition de la cité des 420 a fait l'objet d'une campagne préalable de relogement. C'est dans ce cadre que l'agence a analysé le degré de satisfaction des ménages relogés. La méthode utilisée pour ce faire a consisté à disséquer le discours d'une vingtaine de ménages pour recenser les idées-clés apparues le plus fréquemment au cours des entretiens. La hiérarchie ainsi obtenue dessine le portrait de la satisfaction, ou de l'insatisfaction, des ménages. Cette approche bidimensionnelle montre que les facteurs de satisfaction sont liés au contenu (le logement), tandis que les facteurs d'insatisfaction sont liés au contexte (le quartier).

### ● QUARTIERS ANCIENS : LE QUESTIONNAIRE, OUTIL DE MESURE DE L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE

La rénovation des logements des quartiers anciens de Mulhouse a souvent été subventionnée dans le cadre de politiques publiques volontaristes. La mission de l'agence a consisté ici à regarder si ces pro-



grammes d'ampleur avaient pu créer les conditions d'un renouveau de l'attractivité résidentielle des quartiers. La base « adresses » constituée par les dossiers de subvention a servi de socle pour mettre en œuvre une méthode d'enquête par questionnaire. Ainsi, 145 personnes ont été rencontrées au printemps 2011. Elles ont été interrogées sur leur satisfaction vis-à-vis de leur quartier, de leur logement, sur leur mobilité résidentielle passée et future, mais aussi sur les motivations de leur choix résidentiel. Partant du principe que les accédants à la propriété parient sur un impact positif des opérations de rénovation urbaine, l'agence a mis en œuvre un module





**Vue aérienne des quartiers anciens de Mulhouse. Ces espaces, dominés par l'habitat privé, font l'originalité du Programme de Rénovation Urbaine de la ville.**

supplémentaire du questionnaire pour les propriétaires occupants afin de bien comprendre les raisons de leur investissement.

### ● LES MÉNAGES RENCONTRÉS DÉVELOPPENT DES STRATÉGIES RÉSIDENTIELLES ADAPTÉES

Les études ont apporté des résultats enrichissants. À Bourzwiller, le relogement n'a finalement « pas changé grand-chose » pour certains ménages. D'autres, en revanche, expriment fortement leur désir de déménager, sans pour autant vouloir à tout prix retourner dans leur quartier d'origine. L'étude a aussi permis de livrer des

préconisations pour les opérations de relogement à venir. Il s'agit surtout d'améliorer l'accompagnement post-relogement, pour l'inscrire dans une stratégie collective d'autonomisation des locataires.

Dans les quartiers anciens, l'analyse a montré que la notion de quartier, très fortement ancrée dans les représentations des techniciens, n'existe pas chez les ménages enquêtés, qui se décrivent comme des citoyens, comme des habitants du grand centre-ville de Mulhouse. De même, l'attractivité résidentielle de ces quartiers, pour les locataires comme pour les propriétaires occupants, réside avant tout dans le rapport prix/taille/

localisation des logements. Les parcours résidentiels des ménages enquêtés sont bien souvent internes à la ville, voire aux quartiers anciens.

### ● DES RÉSULTATS QUI CONVERGENT SUR LE RAPPORT DES HABITANTS À L'ESPACE PRIVÉ ET À L'ESPACE PUBLIC

Les deux études ont donc apporté des éclairages convergents sur l'équilibre entre la « bulle » de l'espace privé et l'espace public. La vie de la majorité des habitants rencontrés se concentre sur le logement, le quartier n'étant qu'une notion floue, et mouvante en fonction des usages. La réflexion sur l'espace public et l'appropriation de l'extérieur sont remplacées par une survalorisation de l'espace privé, par un repli sur l'intime, le cocon. Dans les quartiers anciens, l'action publique n'est envisagée que dans la mesure où elle apporte, ou pas, des solutions aux problèmes quotidiens. À Bourzwiller, les ménages, « captifs » du bailleur social portent un regard d'autant plus critique sur leur nouveau logement que le relogement a été subi. Les ménages relogés hors du quartier ne souffrent pas trop des effets de l'éloignement car Mulhouse est une ville peu étendue, densément maillée et bénéficiant d'un bon réseau de transports en commun.

### ● L'APPORT DE CES ÉTUDES : UN NOUVEAU REGARD ET DES PRATIQUES RENOUVÉES

Paradoxalement, les études d'impact n'ont pas apporté de réajustement notable du Programme de Rénovation Urbaine de la ville. Mais le paradoxe n'est qu'apparent. En effet, le programme est posé « sur les rails » de sa convention, il est difficile d'y apporter des modifications, d'autant plus que les études ont porté sur des opérations qui s'achevaient. Elles ont en revanche permis d'affiner plusieurs aspects de la compréhension de la ville et de ses quartiers. Ainsi, le regard posé sur les quartiers anciens, sur leur rôle dans le fonctionnement de la ville a changé. Les politiques publiques ont aussi évolué pour intégrer ces réalités. Le « Projet Urbain Mulhousien » traduit aujourd'hui la volonté de mieux prendre en compte le quotidien des citoyens en intervenant aussi sur les quartiers par petites touches. Les études de l'impact des opérations de renouvellement urbain sur le quotidien des habitants ont été finalement bénéfiques pour tous. L'agence a su développer de nouvelles compétences. La ville a modifié son regard sur les quartiers. Ces travaux ont sans aucun doute contribué aussi au rapprochement des sphères urbaine et sociale, et préparé le terrain pour la mise en œuvre du Nouveau Contrat de Ville.







**ANGERS**

# L'ADM des quartiers : une démarche d'observation dynamique des quartiers d'Angers

**Avec la création d'un baromètre des quartiers, la Ville d'Angers a souhaité disposer d'un outil d'observation et de mesure des évolutions de tous les quartiers d'Angers en mobilisant trois approches : l'Attractivité, la Diversité urbaine, la Mixité sociale (ADM).**

L'agence d'urbanisme accompagne la Ville d'Angers depuis plusieurs années sur un dispositif d'observation des évolutions socio-urbaines de ses quartiers avec la conception d'un baromètre des quartiers angevins. Outil synthétique, il s'inspire des travaux réalisés par l'agence pour la ville et l'agglomération d'Angers (Angers Loire métropole) dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine, du Contrat Urbain de Cohésion Sociale, des travaux menés par le CCAS (observatoire social et gérontologique), des démarches lancées par l'Union sociale pour l'habitat (sur les indicateurs que peuvent mobiliser les bailleurs pour élaborer leur Plan stratégique de patrimoine) et par l'ANRU (sur la gestion des quartiers rénovés dans le cadre du PRU avec les Plans stratégiques locaux).

Le « baromètre des quartiers » comprend trois approches, indissociables les unes des autres pour donner à voir la complexité des quartiers, leurs évolutions et percevoir les enjeux de valorisation de chacun d'entre eux pour un développement harmonieux et durable de la ville.

● **L'ATTRACTIVITÉ**

Elle est la capacité d'un quartier à attirer et à retenir les populations, l'activité économique, touristique et à proposer une bonne qualité de vie. L'attractivité de chacun des quartiers repose à la fois sur des éléments nouveaux (recomposition urbaine, nouvel équipement, etc.) et sur la gestion et la mise en valeur de ce qui existe (rénovation du bâti et des espaces). Les onze indicateurs retenus font état de la croissance démographique, de la pression de la demande locative sociale, des violences urbaines ou des créations d'établissements, etc. La capacité des acteurs à se mobiliser et à animer le territoire, les ressources qui contribuent à la richesse et l'identité des quartiers sont aussi interrogées grâce à des enquêtes auprès des habitants notamment.

● **LA DIVERSITÉ URBAINE**

Elle permet d'apprécier si le quartier offre la possibilité de se loger, de travailler, de se

divertir, d'apprendre, de consommer. Les onze indicateurs mobilisés touchent aux formes urbaines, à la taille des logements (réponses aux différentes attentes en termes d'habitat), au rapport emplois/actifs, à la présence et à la diversité d'équipements ou encore aux espaces verts.

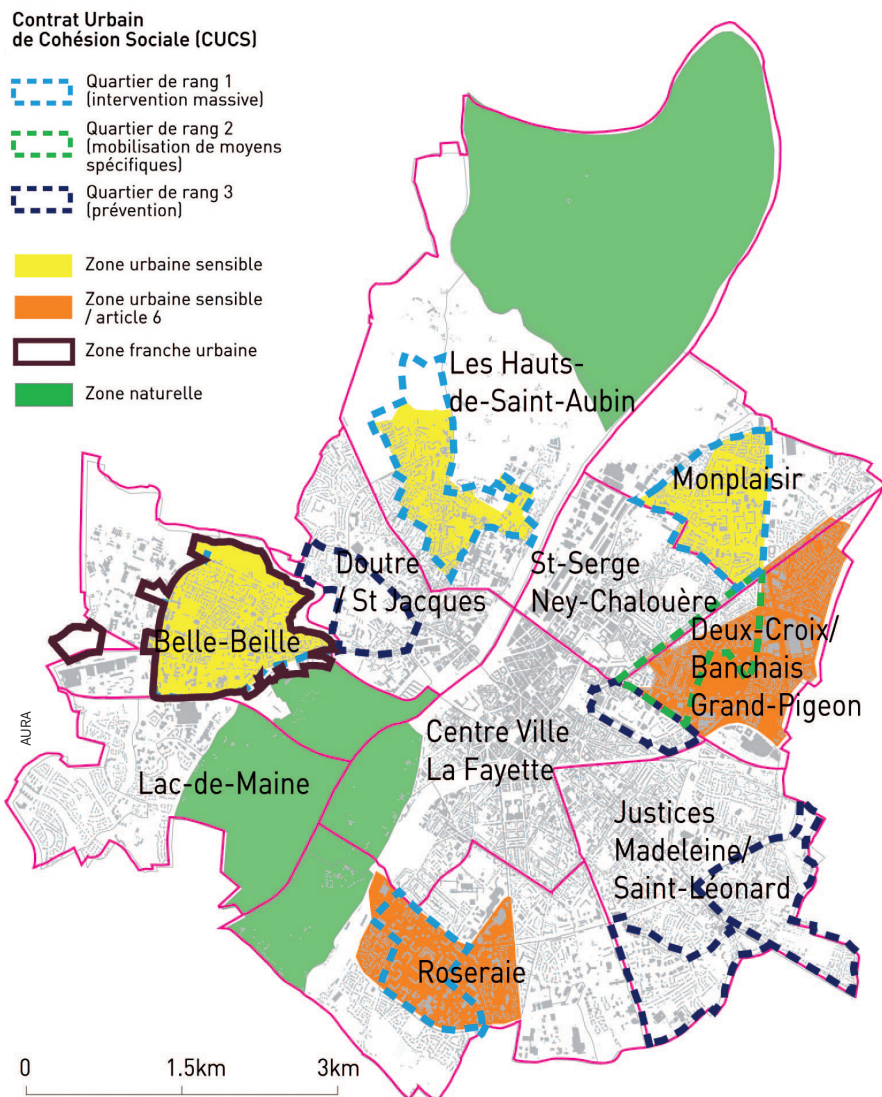
● **LA MIXITÉ SOCIALE**

Elle a été définie comme « la présence simultanée ou la cohabitation en un même lieu de personnes ou de groupes différents socialement, culturellement ou encore d'âges, d'origines, de nationalités différentes... ». Les onze indicateurs définis visent à percevoir le « brassage », les « possibilités de côtoiemment », l'équilibre favorable à la cohésion sociale. Le baromètre permet un nouveau regard sur

les quartiers en les positionnant les uns par rapport aux autres pour apprécier leur ADM, aider à la définition d'enjeux et préparer les projets pour chacun des dix quartiers.

En complément quelques indicateurs sont mobilisés pour la ville, d'autres villes du pôle métropolitain Loire Bretagne et des villes de même strate démographique, permettant une analyse du positionnement de la Ville d'Angers et de son évolution.

Ce baromètre ou observatoire des quartiers, constitue sans doute une première étape pour la construction à terme, à l'échelle intercommunale, d'un baromètre métropolitain ou d'un observatoire de la cohésion sociale et territoriale sur l'ensemble du territoire de la communauté d'agglomération.



**RENNES**

## Le carroyage comme méthode d'observation

**● L'ENJEU D'UNE OBSERVATION DE TERRITOIRES «EMBOÎTÉS»**

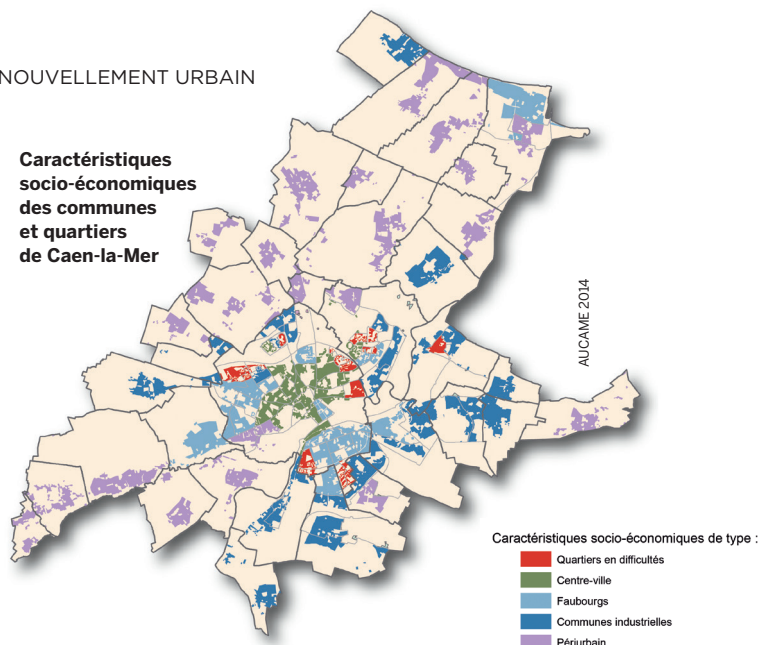
La refondation, en profondeur, de la politique de la ville vise à intervenir sur les quartiers qui en ont le plus besoin. Cela induit la nécessité d'identifier des territoires «cibles», où sont concentrées les difficultés et qui, à ce titre, seront bénéficiaires de la solidarité nationale. La réforme propose aussi une approche plus résolument ancrée à l'échelle de l'intercommunalité, avec en parallèle, une plus grande latitude donnée aux acteurs locaux pour définir leurs objectifs et leurs priorités en fonction de leurs dynamiques spécifiques. Cela induit l'identification de territoires de «veille», voire de «périmètres d'actions thématiques».

Les outils déployés doivent donc permettre une analyse micro-locale, pour rendre lisible les disparités sociales. Cela est d'autant plus utile que le territoire a atteint un degré de mixité sociale relativement élevé, comme c'est le cas pour Rennes Métropole. Il est indispensable d'autre part, d'aborder les phénomènes de façon globale, pour prendre en compte aussi bien les concentrations de précarité que de très grande aisance, car ces évolutions sont liées. Ces deux exigences conjointes impliquent l'observation de territoires «emboîtés», de la maille la plus fine jusqu'au bassin de vie.

**● CARTOGRAPHIER LA MIXITÉ SOCIALE**

Ainsi, l'évolution du cadre de travail induit par la réforme de la politique de la ville renouvelle les enjeux d'observation pour les agences. L'Insee a développé le carroyage, une méthode permettant de cartographier les caractéristiques de la population selon un quadrillage composé de carreaux de 200 mètres de côté. Le carroyage apporte de nombreux avantages, par rapport aux IRIS (Ilots Regroupés pour l'Information Statistique), pour fournir des données utiles à l'action et répondre aux objectifs des acteurs locaux.

- Anticiper les modifications des territoires prioritaires et identifier parmi les Zones Urbaines Sensibles actuelles, celles qui pourraient faire partie d'une géographie «resserrée». Cela a essentiellement consisté à Rennes, à situer ces territoires prioritaires selon leur niveau de «décrochage» socio-économique par rapport au territoire national en opérant une classification, étalonnée dans l'échelle des déciles des ZUS - France entière, selon la part des ménages à bas revenus et d'autre part, leur niveau de revenu fiscal médian par UC (unité de consommation).
- Requestionner le périmètre des ZUS, ce qui implique la possibilité d'observer les caractéristiques de peuplement à l'intérieur des découpages actuels. La mesure reposant sur le revenu médian des ménages en 2010, appliqué au maillage des carreaux. La superposition des logements du parc social et du carroyage que l'agence a proposé a permis par ailleurs une approche compréhensive des phénomènes.
- Repérer les secteurs de fragilité sociale au sein de l'agglomération. Cet objectif de moyen terme consiste à tenter d'analyser les facteurs explicatifs des dynamiques à l'œuvre à partir d'une typologie croisée d'indicateurs.

**Caractéristiques socio-économiques des communes et quartiers de Caen-la-Mer****CAEN**

## Un observatoire des solidarités territoriales pour identifier et suivre les quartiers en difficulté

**Chargée de la mise en œuvre d'un observatoire de la politique de la ville pour le compte de l'Agglomération de Caen, l'Agence d'urbanisme de Caen-Métropole a mis au point une méthode novatrice d'identification des quartiers en difficultés pour négocier la future géographie prioritaire.**

En 2012, la Communauté d'Agglomération Caen la mer a confié à l'Agence d'urbanisme de Caen-Métropole, l'AUCAME, la conception et la gestion d'un «Observatoire des Solidarités Territoriales». Destiné à éclairer ses actions en matière de politique de la ville, cet observatoire comportera deux socles, des indicateurs d'alerte et de progrès concernant l'ensemble des communes et des quartiers de Caen la mer, et des indicateurs de caractérisation des quartiers les plus en difficultés sur le territoire. L'échelon géographique de base est l'IRIS, le carroyage de l'INSEE offrant peu d'indicateurs pour le moment.

Présenté aux élus en février 2014, le socle 1 de l'Observatoire comprend une vingtaine d'indicateurs définis en considérant différents marqueurs de la précarité et des difficultés sociales au sein de la population (structure familiale, logement, éducation, emploi, mobilité, revenus et aides sociales). Chaque indicateur a été cartographié à l'IRIS en se limitant aux zones d'habitat effectives grâce au Mode d'Occupation du Sol (MOS) élaboré par l'AUCAME.

Une fois les données mobilisées, les quartiers défavorisés ont été déterminés en se basant sur des méthodes d'analyse de données performantes (classification automatique hiérarchique et analyse en composantes principales). Les travaux ont permis d'identifier cinq types de quartiers et communes aux profils bien différenciés. Basée sur la quantification des écarts, la méthode statistique permet d'identifier les quartiers défavorisés, mais aussi de graduer leur niveau de difficultés («élevé» et «très élevé»). Complémentaire, l'utilisation du carroyage conforte l'identification de ces espaces en difficultés et met en relief l'existence d'îlots de pauvreté épars sur le territoire. Caen la mer s'appuie sur cette typologie pour négocier la nouvelle géographie prioritaire avec le ministère en charge de la politique de la ville.

Outil dynamique, l'observatoire sera actualisé tous les deux ans pour suivre l'évolution des différents quartiers et identifier les quartiers «en décrochage» qui se dégradent et se fragilisent au sein de l'agglomération.



## EN GUISE DE CONCLUSION

# Le point de vue de l'ANRU

De nombreuses collectivités sont actuellement engagées dans une dynamique de renouvellement urbain des quartiers les plus défavorisés de leur agglomération. Ces projets sont particulièrement complexes et ambitieux car ils conjuguent à la fois des enjeux sociaux, économiques et environnementaux et doivent être menés pour et avec les habitants. Ils demandent une vision stratégique à long terme, à une échelle qui dépasse celle du quartier, pour réussir l'intégration de ces territoires dans la dynamique de leur agglomération. Comme l'illustre cet ouvrage, les agences d'urbanisme, par leurs compétences et leur savoir-faire, représentent des partenaires privilégiés pour les collectivités locales, les organismes HLM et les services de l'État dans le cadre de la définition et la mise en œuvre des PRU.

Alors que la promulgation de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 marque le lancement du nouveau programme national de renouvellement urbain, les agences d'urbanisme devront dans la prochaine décennie continuer à s'investir aux côtés des collectivités pour renforcer la qualité des projets. Le savoir-faire des agences sera particulièrement attendu en matière d'observation des territoires et d'évaluation, notamment dans la perspective d'un enrichissement de l'approche socio-économique des territoires par une analyse de la qualité de l'environnement urbain et du bâti. Leur pratique du projet urbain et de l'exercice de prospective territoriale pourra également être mise à profit pour favoriser l'articulation des différentes échelles du projet, qu'elles soient spatiales (quartier - grand territoire) ou temporelles (projet opérationnel à 6 ans - vision prospective à 20 ans).

L'ANRU se félicite du travail de capitalisation réalisé par la FNAU et encourage l'implication des agences d'urbanisme pour la mise en œuvre des politiques intégrées de renouvellement urbain dans une perspective de ville durable.

**PIERRE SALLENAVE**  
DIRECTEUR GÉNÉRAL DE L'ANRU

---

**DIRECTRICE DE LA PUBLICATION :** Brigitte Bariol-Mathais, Déléguée Générale de la FNAU -  
**CONCEPTION ET RÉDACTION :** Brigitte Bariol-Mathais (FNAU), Charles Bergougniou (ADU), Françoise Beuvelot (ADUAN),  
Isabelle de Boismenu (AUDIAR), Fabien Bressan (Robins des Villes), Jean-Philippe Briand (AUCAME), Michel Buret (AUAT),  
Magali Chaptal (A'U), Sébastien Dassonville (AURM), Delphine De Dea (AGORAH), Jean-Michel Demard (AUDCM),  
Laurence Flesch (AUTB), Florence Gall-Sorrentino (FNAU), Annaïg Hache (AUDIAR), Anne-Sophie Hainsselein (ANRU),  
Loïc Jauvin (ADDRN), Pierre Lavergne (ADU), Marianne Malez (FNAU), Olivier Mandon (IAU IDF), Nathalie Montot (AURA),  
Emilie Moreau (APUR), Flore Morenas (AURAV), Dominique Musslin (ADU), Christophe Noraz (ADDRN), Richard Nordier (URBALYON),  
Gérard Poulin (AUDCM), Gilles Perilhou (AURAV), Marine Picard (AULAB), Thomas Plaisant (ADUS),  
Nicole Ponton-Frenay (URBALYON), Emmanuelle Quiniou (AURA), Arnaud Rollet (A'U), Peguy Rousselot (AGAM),  
Pierre Sallenave (ANRU), Frédéric Schmidt (GPV Vaux-en-Velin), Marianne Schuck (AULAB), Sébastien Sperto (URBALYON),  
Claire-Marie Thibault (EPURES), Pascal Van Acker (AULAB)  
**CRÉDITS PHOTOGRAPHIQUES DE LA COUVERTURE :** A'U - AUAT - URBALYON  
**GRAPHISME :** Héroïse Tissot. - **IMPRESSION :** Imprimerie LFT, juin 2014 - **ISSN :** 1 295-5760

Document téléchargeable sur [www.fnau.org](http://www.fnau.org)

---



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