HAL
open science

D'un quartier ANRU à un Écoquartier : la démarche de labellisation Écoquartier dans les quartiers en rénovation urbaine : entre invariabilité et innovation : le cas du quartier La Soude – Hauts de Mazargues à Marseille

Dalia Campoccia

▶ **To cite this version:**

Dalia Campoccia. D'un quartier ANRU à un Écoquartier : la démarche de labellisation Écoquartier dans les quartiers en rénovation urbaine : entre invariabilité et innovation : le cas du quartier La Soude – Hauts de Mazargues à Marseille. Architecture, aménagement de l'espace. 2016. dumas-01398022

HAL Id: dumas-01398022

https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01398022v1

Submitted on 16 Nov 2016

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

UNIVERSITE D'AIX-MARSEILLE

Dalia CAMPOCCIA

D'un quartier ANRU à un Eco-quartier

La démarche de labellisation EcoQuartier dans les quartiers en rénovation urbaine entre invariabilité et innovation

Le cas du quartier La Soude – Hauts de Mazargues à Marseille

Michel Chiappero – Professeur associé Institut d'Urbanisme et Aménagement Régional

Soutenu le 11/10/2016

Remerciements :

Je tiens tout d'abord à remercier tous les professionnels qui ont participé à la réalisation de ce mémoire de fin d'études et plus particulièrement ceux que j'ai interrogés. Sans la documentation mise à disposition et les échanges cette mémoire n'aurait pas pu voir le jour. Je remercie particulièrement aussi *Mme Trigo* pour la recherche assidue des documents demandés.

Je tiens ensuite à remercier, *Michel Chiappero*, directeur de ce mémoire, pour son aide précieuse et pour le temps qu'il m'a consacré.

Je tiens aussi à remercier *Anelise*, *Alessandro* et *Wafaa* pour les relectures et les corrections

Enfin, j'adresse mes plus sincères remerciements à ma famille : mes parents, ma sœur et tous mes proches et amis, qui m'ont accompagné, aidé, soutenu et encouragé tout au long de la réalisation de ce mémoire.

Un merci particulier à *Ben* pour son support moral et organisationnel grâce auquel j'ai pu survivre à cette année.

Je voudrais exprimer ma reconnaissance envers les amis et collègues de Chorus et du Master qui m'ont apporté leur support moral et intellectuel tout au long de ma démarche.

Table des matières

Abstract : 5

Glossaire : 6

Introduction : 7

PART I : LA RENOVATION URBAINE ET LE DEVELOPPEMENT DURABLE, CONVERGENCES ET DIFFERENCES DES POLITIQUES 11

CHAPITRE I Rénovation urbaine et développement durable, la solution contre les maux de l'urbanisme moderne 12

1. La rénovation urbaine : remède aux grands ensembles, symboles des méfaits de l'urbanisme moderne 12

L'origine des maux : 12

Les politiques de rénovation urbaine, un outil de la politique de la ville pour résoudre les problèmes des quartiers 13

2. Les actions de la rénovation urbaine pour transformer des quartiers hors norme en quartiers comme les autres 15

***Les actions pour répondre à l'impératif de la banalisation* 15**

***L'Enjeu de la participation des habitants : les habitants comme éléments central de la solution ?* 18**

3. La rénovation urbaine, un remède efficace ? 18

4. Le développement durable urbain : un changement de paradigme dans la construction de la ville de demain et dans la réparation de celle d'hier 21

Des piliers avec des statuts différents dans la création de solutions 23

5. Les EcoQuartiers : la vitrine du développement durable en ville 24

La labellisation des écoquartiers : une garantie d'engagement et une garantie de compétitivité ? 25

6. Rénovation urbaine et développement durable, objectifs communs mais un difficile croisement des politiques 26

CHAPITRE 2 L'ANRU rencontre l'Ecoquartier : convergences et émergence de l'utilisation de deux dispositifs sur le même quartier 29

1. Croisement entre rénovation urbaine et développement durable : un chemin toujours pas évident, mais de plus en plus emprunté et récompensé 29

Un chemin par étape pour combler le décalage 29

Un parcours aux multiples bénéfices 31

2. Différences et convergences des résultats des deux dispositifs : quelle évolution du projet de convention ANRU à la labellisation ? 32

Méthodologie d'analyse 32

L'exemple de Ravine Blanche à Saint Pierre 34

Une évolution minimale du quartier d'un dispositif à l'autre 37

3. Qui s'engage dans le chemin de la démarche et arrive à la labellisation ? Comparaison sur l'ensemble des quartiers qui ont reçu la labellisation 39

Des projets différents pour des contextes hétérogènes 39

De véritables projets de territoire axés depuis longue date sur le développement durable récompensé par la labélisation 41

Conclusion première partie : 44

PART II LES ACQUIS D'UN QUARTIER ANRU DANS LE CHEMIN VERS LA LABELLISATION : LES CAS DE LA SOUDE – HAUTS DE MAZARGUES 45

CHAPITRE 3 Le chemin d'un quartier ANRU vers la labellisation EcoQuartier : Les cas de La Soude-Hauts de Mazargues 46

1. La Soude – Hauts de Mazargues : un quartier prédisposé pour la démarche 46

L'importance de l'histoire et de l'identité du quartier 46

Une situation favorable mais encore caractérisée par un manque de cohésion sociale et territoriale 50

2. Les acquis de concevoir à la fois un projet urbain et social de rénovation et en démarche EcoQuartier 52

L'enjeu du périmètre finalement résolu par la démarche EcoQuartier ? 52

Une gouvernance partenariale impliquant des acteurs nouveaux et ouverte aux habitants 53

Un levier pour la cohérence du territoire 56

Une Gestion Urbaine de Proximité innovée 57

Augmenter le reste à vivre des habitants grâce à la réduction de gaspillage 58

La mobilité mise en premier plan 60

3. Le couronnement des résultats longuement recherchés : la pérennisation des opérations et l'attractivité accrue du quartier 61

Inscrire les actions de la rénovation urbaine dans la durée 61

Favoriser la transition d'un quartier stigmatisé à un quartier modèle 62

4. Une démarche transversale pour des métiers toujours plus en relation 65

Une transversalité majeure retrouvée ou gagnée 65

Changement de la méthodologie de projet 66

L'appui aux professionnels des deux dispositifs 68

5. Limites et contraintes d'une démarche de succès 68

Une gouvernance ouverte est une gouvernance difficile à gérer 68

Une difficile sensibilisation de tous les acteurs 68

Un manque de ressources matérielles 69

CHAPITRE 4 Habiter un quartier en rénovation urbaine et un Eco-quartier : les points de vue des habitants sur les transformations de leur quartier 70

1. La démarche de concertation, un succès mitigé 70

2. Attractif, mais pas pour nous : le ressenti des habitants entre appréciation des transformations et peur d'une possible eco- gentrification 75

3. Une image améliorée du quartier pour une identité plus positive des habitants 78

4. Une forte confiance dans la pérennité des changements supportée par la démarche EcoQuartier ? 79

5. La mixité sociale : entraperçu de la présence d'autre groupes sociaux et un désir d'une meilleure interaction 80
Conclusion deuxième partie : 82
Conclusion : 84
ANNEXE 88
ANNEXE 1 – 20 Engagements de la Charte des EcoQuartier 89
ANNEXE 2 - Analyse de projet de l'évolution des projets de rénovation urbaine labellisés EcoQuartier : 90
ANNEXE 3 - Fiche rénovation urbaine La Soude – Hauts de Mazargues 102
ANNEXE 4 – Carte périmètre ANRU La Soude – Hauts de Mazargues 104
ANNEXE 5 - Personnes interviewées 105
ANNEXE 6 - Grille de question pour entretien 106
ANNEXE 7 - Questionnaire utilisé pour l'enquête sur La Soude – Hauts de Mazargues 109
ANNEXE 8 - Note méthodologique enquête : 111
Table de figures 112
Bibliographie 114

Abstract :

Aujourd'hui on assiste à un intérêt grandissant pour faire converger le développement durable et les pratiques de la rénovation urbaine. Parmi les différents dispositifs dédiés au développement durable, la démarche EcoQuartier semble intéresser davantage les projets de rénovation urbaine, comme en témoignent les onze quartiers en rénovation urbaine déjà labellisés. Cette convergence est de plus aujourd'hui encouragée par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine. La recherche conduite dans ce mémoire sur la valeur ajoutée d'associer les deux démarches a fait émerger plusieurs retombées positives pour toutes les phases du projet. Tout d'abord, l'objectif de labellisation encouragerait une définition et une réorganisation des actions du projet afin de pouvoir répondre conjointement aux quatre piliers du développement durable. Cette réorganisation aiderait à innover certains aspects restés plus problématiques pour les quartiers en rénovation urbaine telle que la gestion de proximité et le reste à charge pour les ménages. Elle prônerait aussi à surpasser des limites aperçues comme chroniques dans les processus de projets tels que la stigmatisation des quartiers ainsi que le faible ancrage dans la population des transformations amenées. Deuxièmement, cette réorganisation des actions de la rénovation urbaine se traduit par une plus grande transversalité des métiers impliqués qui amènerait les professionnels à proposer des projets toujours plus transversaux dans le contenu et dans leur mise en place.

Glossaire :

ACSE Agence Nationale pour la Cohésion Sociale et l'Egalité des Chances
-
ADEME Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
-
ANRU Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
-
B.U.S. Boulevard Urbain Sud
-
CSA. Consumer Services & Analytics Institut
-
CES Comité d'Évaluation et Suivi de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
-
CUCS Contrats Urbains de Cohésion Sociale
-
DD Développement Durable
-
DDU Développement Durable
-
DDTM Direction Départementale des Territoires et de la Mer
-
DREAL Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
-
GIP Groupement d'Intérêt Public
-
GPU Grand Projet Urbain
-
GPV Grand Projet de Ville
-
GUP Gestion Urbaine de Proximité
-
HLM Habitat à Loyer Modéré
-
HQE Haute Qualité Environnementale
-
MPM Marseille Provence Métropole
-
MRU Marseille Rénovation Urbaine
-
PNRU Programme National de Rénovation Urbaine
-
PRU Projet de Renouvellement Urbain
-
SEM Société d'Economie Mixte
-
ZAC Zone d'Aménagement Concertée
-
ZUS Zone Urbaine Sensible

Introduction :

La rénovation urbaine et le développement durable urbain sont parmi les concepts qui ont le plus animé les politiques urbaines ces dernières décennies. Les deux notions sont le fruit d'une vision critique de politique urbaine de croissance mal maitrisée typique de l'après-guerre qui a produit les grands ensembles. Elles sont proposées donc comme solution et réparation aux erreurs de l'urbanisme moderne dont les grands ensembles représentent le symbole le plus évident. L'exigence de « refaire la ville sur la ville » arpente les politiques d'aménagement urbain depuis les années 1980 et concerne surtout les quartiers d'habitat social périphériques qui sont la cible d'opérations de renouvellement, pour lesquelles des budgets importants sont dégagés au niveau national. La notion de développement durable, quant à elle, a commencé à être introduite dans les textes de lois des années 1990 et elle est désormais omniprésente dans le discours sur le futur des villes.

Bien que ces deux politiques soient guidées par le même objectif, leurs chemins ne se sont croisés que récemment. Ce sont les années 2000 qui voient une convergence de ces deux notions grâce à la loi d'Orientation et de Programmation pour la ville et la Rénovation Urbaine, du 1er août 2003. La loi crée l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU) avec la "*mission de contribuer, dans un objectif de mixité sociale et de développement durable, à la réalisation du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU)* » (Loi n° 2003-710). L'un des objectifs explicite du PNRU est donc de promouvoir les principes du développement durable.

L'on pourrait supposer que la combinaison entre le développement durable d'une part, et le projet de rénovation urbaine en quartier sensible de l'autre, a été faite de façon naturelle. On pourrait même être surpris du retard dans la prise en considération conjointe, car si le développement durable s'occupe de rendre soutenable le développement environnemental, économique et social, qui plus que les populations qui vivent en Zone Urbaine Sensible se retrouvent en prise avec des difficultés environnementales, économiques et sociales et de représentation politique ?

En réalité les démarches dédiées au développement durable ont été peu appliquées dans le quartier ANRU pour plusieurs raisons. Tout d'abord, la qualité de vie et de l'environnement est souvent considérée comme prérogative des classes aisées, vu les coûts importants qu'elle implique et l'intérêt qu'elle suscite. En effet, les démarches énergétiques et environnementales nécessitent des investissements, et l'intérêt engendre une compétition pour certains lieux, se traduisant en prix de l'immobilier importants. Deuxièmement, il est assumé que les classes sociales les plus précaires qui habitent les quartiers en rénovation urbaine seront plus motivées à résoudre leurs problèmes économiques plutôt que s'intéresser au développement durable.

Plus récemment on a assisté en France à un autre phénomène lié au développement durable, la prolifération des éco-quartiers. Cette poussée a été encouragée par l'État à travers les appels à projet Label EcoQuartier 2009 et 2011 ainsi que l'institution d'une démarche de labellisation en 2012. Si dans un premier temps le concept d'éco-quartier était associé uniquement à des opérations nouvelles effectuées aux confins de la ville, les cinq lauréats du 2011 issus des projets de rénovation urbaine marquent un changement à cet égard.

Depuis, l'intérêt grandissant des projets en rénovation urbaine vers la démarche EcoQuartier a été symbolisé par les onze quartiers ANRU qu'aujourd'hui ont été labellisés et les dizaines d'autres Projet de Rénovation Urbaine en voie de labellisation. Cet intérêt est fortement supporté et stimulé par l'ANRU qui dans le Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) recommande la démarche de labellisation EcoQuartier à toutes opérations que l'Agence conventionne. Il est donc supposé qu'entreprendre cette démarche aura des conséquences positives pour les quartiers en rénovation urbaine.

Pourtant, la question des effets de la démarche EcoQuartier sur un quartier en rénovation urbaine n'a pas encore été explorée. En effet, vu aussi le thème récent, les discours atour de la combinaison des deux dispositifs semblent n'avoir pas produit une vraie réflexion sur les bénéfices, lesquels sont simplement attendus, mais pas explicités.

Aujourd'hui cette réflexion semble nécessaire, car elle permettrait avant tout de vérifier l'existence de ces effets positifs, lesquels, une fois reconnus et explicités conduiront à une orientation plus efficace des projets de façon à les poursuivre. Elle permettra en outre aux porteurs des projets de décider si c'est une démarche effectivement avantageuse et positive pour leur territoire.

C'est ainsi que dans cette étude nous proposeront d'éclairer la relation entre les deux dispositifs autour d'une question principale : **Quelle est la valeur ajoutée d'entreprendre la démarche EcoQuartier dans des quartiers ANRU ?** Et notamment, change-t-elle la façon de concevoir et mettre en place le projet ? Amène-t-elle de nouvelles formes urbaines dans les quartiers ? Est-ce qu'elle peut s'associer à un changement de culture des métiers ? Est-ce qu'elle corrige les défaillances presque chroniques de la rénovation urbaine telles que le manque de participation des habitants ?

Pour répondre à ces questions une méthodologie mixte qui se base sur la comparaison des projets de rénovation avec des projets de rénovation urbaine en démarche EcoQuartier sera utilisée. Elle inclura dans la première partie du mémoire l'analyse de projets effectués à l'aide de schémas et dans la deuxième des enquêtes qualitatives et quantitatives.

La première partie de cette étude, qui se compose de deux chapitres, se focalisera sur les différences et sur les convergences entre les deux démarches, à travers la confrontation des concepts respectifs qu'elles évoquent, ainsi qu'un premier panoramique sur les points en commun et les divergences des projets réalisés à partir de ces démarches.

Vu la multitude des concepts interpelés par le thème ici traité, le premier chapitre sera dédié à la définition des concepts examinés, d'autant plus que les notions intéressés se présentent comme relativement floues. On abordera ainsi les éléments qui définissent la rénovation urbaine et le développement durable urbain et qui constitueront la base de la réflexion qui se déroulera dans les chapitres suivants. Toujours à travers les réflexions des chercheurs et professionnels du secteur il s'agira aussi de repérer quels obstacles se présentent quand les deux concepts sont utilisés ensemble.

Le deuxième chapitre s'attaquera à l'analyse des croisements toujours plus réguliers entre les politiques de rénovation urbaine et celles du développement durable. Pour examiner la façon dont la labellisation influence le projet social et urbain des quartiers qui entreprennent la démarche EcoQuartier, une double comparaison sera effectuée. Dans un premier temps, une comparaison entre le projet comme conventionné avec l'ANRU et le projet comme présenté dans le dossier de labellisation pour chacun des sept projets lauréats pour lesquels a été possible recueillir les documents nécessaires sera effectuée. À cette analyse sera couplée une deuxième comparaison transversale entre les caractéristiques des projets, pour repérer sur quels aspects la démarche a plus d'impact ainsi que pour évaluer si sa reproduction est envisageable dans autres contextes.

Une fois repérés les grands traits communs de l'évolution des projets dans la convention ANRU au dossier de candidature dans la première partie, nous chercherons, dans la deuxième partie, à déterminer le déroulement effectif de la démarche et ses impacts sur les professionnels impliqués ainsi que sur les habitants du quartier. Afin de mieux éclairer ces questions, cette deuxième partie composée de deux chapitres, sera dédiée au cas d'étude de La Soude – Hauts de Mazargues, quartier en cours de labellisation dans le neuvième arrondissement de Marseille.

Le projet de réhabilitation urbain de La Soude - Hauts de Mazargues, parmi la multitude des quartiers en voie de labellisation, convient particulièrement à une analyse approfondie de la relation entre

Projet de Rénovation Urbaine et démarche EcoQuartier. La convention avec l'ANRU a été signée en 2011 et toujours en 2011 Marseille Rénovation Urbaine, le groupement d'intérêt économique chargé du projet, a proposé le projet pour l'appel à projet Label EcoQuartier. Le projet a été ainsi conçu à la fois comme projet de rénovation urbaine et EcoQuartier. Le projet, qui n'a pas rapporté le label en 2011, se réinscrit dans la démarche et résulte depuis 2015 comme officiellement engagé. De conséquence, son analyse nous permet de repérer les bénéfices d'une réelle convergence des deux démarches sur un projet.

En outre, le quartier présente toutes les caractéristiques associées aux sites ANRU : enclavement, habitat dégradé, précarité sociale et pauvreté, délinquance et mauvaise réputation. Aussi le contenu du projet comporte les éléments classiques des rénovations urbaines ANRU. Il comprend, en effet, la réhabilitation de 1322 logements sociaux, l'Implantation de 300 logements neufs, dont des programmes d'accession aidée pour les ménages modestes et la démolition et la reconstruction de 34 logements sociaux.

Cependant, déjà à une première lecture, le projet présente des éléments innovateurs qui font supposer une interrelation positive avec la démarche EcoQuartier. Par exemple, la volonté de trouver le *« juste équilibre entre nature en ville et renouvellement urbain s'articulant autour de 4 axes : la revalorisation des quartiers, la prolongation de la nature en ville, la promotion des mixités sociales et fonctionnelles, le respect de l'environnement »* (MRU, 2016). L'importance de la dimension environnementale est aussi influencée par sa localisation à l'entrée du parc des Calanques grâce à laquelle le quartier offre de vues paysagères de valeur. Un autre élément qui semble le différencier d'autres projets de rénovation urbaine est l'importance donnée à la démarche de concertation.

Dans le troisième chapitre on comparera la convention ANRU et le dossier de labellisation à l'aide d'un schéma récapitulatif, mais cette fois la comparaison sera accompagnée par des entretiens effectués avec les porteurs du projet, les acteurs locaux et les habitants (liste en annexe 5). À travers les entretiens il s'agira de vérifier si la conduction de la mission sur ce quartier simultanément en rénovation urbaine et en voie de labellisation diffère des autres quartiers en rénovation urbaine. À ce propos, différents thèmes seront abordés lors des entretiens semi-directifs tels que le développement du projet en général, les opportunités de la démarche Eco Quartier, les difficultés et les problèmes rencontrés dans la démarche, la démarche face aux habitants (questions en annexe 6).

La méthodologie proposée jusqu'à maintenant sera fondamentale pour déterminer l'impact que la démarche EcoQuartier a sur un quartier en rénovation urbaine, même si elle ne pourra pas être considérée exhaustive. En effet, l'analyse ne pourrait pas être complète sans avoir considéré et recueilli la parole des habitants des quartiers, auxquels la rénovation urbaine et la démarche EcoQuartier se destine en réalité.

Le chapitre quatre essaiera donc de répondre à questions telles que « est-ce que les habitants se sentent effectivement plus écoutés dans un quartier en rénovation urbaine qui entreprend une démarche EcoQuartier par rapport à un quartier ANRU? Est–ce qu'ils trouvent leur quartier plus attractif ? Est-ce que la cohésion sociale est plus facilement atteignable dans un quartier qui a associé la rénovation urbaine à la démarche EcoQuartier ? » Afin d'évaluer si le ressenti des habitants correspond à l'analyse effectuée par les professionnels, une enquête auprès des habitants de La Soude – Hauts de Mazargues sera effectuée. L'enquête sera réalisée via questionnaire vis-à-vis des 50 personnes parmi les habitants et les usagers du quartier. Le questionnaire (en annexe 7), au-delà de collecter des données quantitatives, permettra d'instaurer des échanges plus qualitatifs avec les personnes interpellées, lesquelles pourront justifier leurs réponses et exprimer plus librement leurs opinions. Ces éléments seront dûment notés et ils enrichiront la réflexion. Toujours dans la perspective de déterminer si effectivement les habitants voient et bénéficient de la plus valeur repérée par les professionnels, les résultats de l'enquête seront comparés avec ceux de deux études

réalisées par le Comité d'Évaluation et Suivi de l'ANRU et le CSA (Institut d'Étude marketing) sur des quartiers en rénovation urbaine.

PART I : LA RENOVATION URBAINE ET LE DEVELOPPEMENT DURABLE, CONVERGENCES ET DIFFERENCES DES POLITIQUES

CHAPITRE I

Rénovation urbaine et développement durable, la solution contre les maux de l'urbanisme moderne

La rénovation urbaine et le développement durable urbain sont deux dynamiques fondamentales dans le contexte de l'aménagement territorial contemporain. Les deux semblent être guidés par la volonté de faire face aux dysfonctionnements causés par l'urbanisme fonctionnaliste des trente glorieuses. Pourtant, pas seulement la liaison entre ces deux principes d'urbanisme a été peu explorée, mais aussi leur définition conceptuelle reste assez floue. Dans ce chapitre on essayera de repérer les éléments qui définissent la rénovation urbaine et le développement durable urbain et qui seront essentiels pour poursuivre l'analyse dans les chapitres suivants. Il sera aussi question d'interroger quelles contributions ces deux notions peuvent apporter à être déployés ensemble.

1. La rénovation urbaine : remède aux grands ensembles, symboles des méfaits de l'urbanisme moderne

L'origine des maux :

Depuis sa création en 2004, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) a rénové 530 quartiers, touché 9,5 millions de personnes, soit 15 % de la population française pour un coût total estimé de 42 milliards d'euros. (Ministère de la ville, 2013).

Pour comprendre les raisons de l'ampleur et de l'importance du programme de rénovation urbaine aujourd'hui, il faut remonter au début des années 1950, quand le pouvoir publique a choisi la construction en masse de logements collectifs en location pour résoudre la crise du logement de l'après-guerre. Grâce à cette politique, les logements sociaux passent de moins de 500 000 en 1953 à presque 3 millions en 1975 dont plus d'un tiers sera réalisé sous forme de grands ensembles dans la périphérie des villes (Fourcaut, 2010).

Ces réalisations suivront les principes de l'urbanisme fonctionnaliste explicité dans la Charte d'Athènes par le CIAM[1] en 1933 : « *construire loin de villes anciennes des cités radieuses faites des machines à habiter dans des barres et de tours espacées et entourées de nature, reliées par des voies rapides à des quartiers réservés au travail et d'autres dédiés aux loisirs* » (Allix, 2005, p. 7). L'application de ces principes s'impose comme solution optimale qui permet de résoudre les obstacles juridiques à la mobilisation du foncier près des villes, et de faire face aux contraintes techniques et financières, grâce à l'idée de modularité de logement et à l'appel à la préfabrication industrielle. Tous ces éléments permettent ainsi de loger une population urbaine, en croissance rapide, dans des conditions de conforts inédites (Driant, 2012).

Grâce au niveau élevé de confort offert -par exemple, une salle de bains dans chaque logement- ces quartiers sont perçus, à l'origine, comme « *facteurs de progrès social et de progrès humain*» (Dupont, 1959, en Hamman, Blanc, & Henniger, 2008, p. 50) et ils arrivent à accueillir des éléments de la classe moyenne à côté de ceux de la classe populaire (Driant, 2012).

Pourtant, cette situation ne dure que très brièvement et déjà à partir des années 70 – jusqu'à aujourd'hui - ces quartiers feront l'objet de politiques qui visent à résoudre leur dysfonctionnement urbain et social. En effet, les solutions d'hier sont désormais considérées comme une vaste erreur

[1] CIAM est l'acronyme de Congrès Internationaux d'Architecture Moderne nés en 1928 afin de promouvoir une architecture et un urbanisme fonctionnels. Le Corbusier est un des membres les plus célèbres.

collective, à l'origine des problèmes d'aujourd'hui et les politiques publiques sont appelées à trouver des solutions (Epstein, 2011).

Du point de vue urbain, les mêmes principes fondateurs de ces quartiers se sont révélés comme la cause principale de leurs maux : la préfabrication et la modularité se traduisent en uniformités architecturales excessives, si non en monotonie insupportable ; les principes hygiénistes d'immersion dans la verdure se traduisent en excessive séparation du reste de la ville ; les voies rapides, éléments de rupture avec le contexte environnant ; l'absence de rues et les dimensions imposantes des bâtiments - auxquelles s'ajoutent l'absence de services - réduisent drastiquement la qualité de vie offerte par ces quartiers (Donzelot, 2012; CES, 2013) .

Le dysfonctionnement social s'ajoute – et est en partie causé par - ce dysfonctionnement urbain. Ce sont les processus sociaux consécutifs aux transformations économiques de la fin des trente glorieuses qui réduiront la diversité sociale des grands ensembles, au début des années 1970 :

- Paupérisation d'une partie de la classe populaire à cause de la précarisation du marché du travail et d'un chômage croissant
- La périurbanisation de la classe moyenne
- La disparition des logements sociaux en centre-ville
- La conséquence, qui en est une mauvaise répartition des logements sociaux (CES, 2014 ; Driant, 2012)

Les quartiers conçus dans une perspective égalitariste et d'autonomie sociale sont ainsi devenus les symboles d'une crise socio-urbaine (Epstein, 2011).

Les politiques de rénovation urbaine, un outil de la politique de la ville pour résoudre les problèmes des quartiers

En reconnaissant ce type de forme urbaine comme responsable des problèmes sociaux qui affligent ces quartiers, la circulaire Guichard de 1973 met fin à la construction des grands ensembles et les premières opérations d'Habitat et Vie Sociale de 1977 s'attaqueront à améliorer le confort des habitants et à aménager les espaces publiques de ces quartiers. Ces opérations constitueront la base pour la politique de la ville, c'est –à-dire « *la politique mise en place par les pouvoirs publics afin de revaloriser les zones urbaines en difficulté et de réduire les inégalités entre les territoires* » (Ministère de la ville, 2013).

Ce sera le fait d'associer les problématiques sociales à des formes urbaines spécifiques qui fera évoluer la signification du terme rénovation urbaine, au fil du temps. Il passera de l'idée de désigner en général les transformations à l'œuvre dans le tissu urbain déjà existant, à celle de renvoyer, de plus en plus souvent, à des interventions du pouvoir public dans les secteurs de la ville qui réclament une attention particulière due à une situation sociale et urbaine alarmante (Agier, 2004 ; Badariotti, 2006 ; Dumont, 2006 ; Le Garrec, 2006).

Dans la notion de rénovation urbaine, à la pratique de refaire la ville sur la ville, se grefferont donc en effet les actions de la politique de la ville, dont la rénovation urbaine deviendra un des outils principaux.

En réalité, le terme utilisé, à l'origine, pour rendre compte de ces politiques n'était pas « *rénovation* » mais « *renouvellement* » urbain. Le passage de « renouvellement urbain » à « rénovation urbaine » advient en 2003 avec la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, dite aussi loi Borloo du nom du ministre qui l'a portée. Nous adopterons ici la vision de plusieurs auteurs sur le changement de terminologie (Epstein 2005 ; 2011 ; Le Garrec,

2006 ; Donzelot, 2012) bien résumé par Donzelot[2]: « *La différence d'une formule à l'autre signe surtout une majeure ampleur du programme du point de vue des ressources dédiées et des opérations prévues ainsi qu'un changement profond de la méthode de la gouvernance des actions »* (2012, p.47). La substitution du terme ne modifie donc pas vraiment son contenu, mais plutôt les moyens qui sont employés pour l'expliciter ou « la mettre en œuvre » et son importance par rapport aux autres dispositifs de la politique de la ville.

En effet, plusieurs acteurs (Agiar 2004 ; Donzelot, 2012 ; Epstein 2005 ; 2011) remarquent que la loi Borloo, introduit différents éléments de rupture avec les précédents principes de la politique de la ville.

Selon cette interprétation, le Programme National de Rénovation Urbain (PNRU), que la loi inaugure afin de permettre « *le rétablissement des conditions de l'habitat décent dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, leur désenclavement et le développement des activités et de* services « (LOI n° 2003-710 – exposé de motif), serait né surtout pour suppléer aux échecs de la politique de la ville, perçue comme trop coûteuse et peu effective. En effet, « *les bilans sociaux de ces programmes attestaient peu d'effets sur les conditions de vie dans les quartiers qui continuaient à cumuler les handicaps, renforçant une image de ghettos pour l'opinion publique »* (Giband & Siino, 2013, p. 15).

Le manque d'efficacité est à déceler, selon les détracteurs de la politique de la ville, dans ses subventions en cascade qui rendent impossible son évaluation.

La loi Borloo mettra ainsi fin à l'indéfinition de la politique de la ville dont les cibles et les finalités étaient pour la plus parte déterminées au niveau local. Lui est substitué un Programme défini au niveau national dont les objectifs sont établis en amont - et donc facilement évaluables - grâce à la déclination d'indicateurs de résultats (Epstein, 2011 ; Gaultier, Sauvage, Rouzeau, & Bouar, 2008 ; Giband & Siino, 2013).

Ce programme est porté par une Agence Nationale dédiée, l'ANRU qui dépend du ministre de la Ville, de la Jeunesse et des Sports. L'Agence National Rénovation Urbaine (ANRU) renforce davantage l'efficacité du programme en constituant un guichet unique qui mutualise les ressources financières, auparavant éclatées entre de multiples lignes du budget de l'Etat et d'autres organismes (1% logement, Union des HLM, Caisse des dépôts et consignations).

En conséquence, à partir de 2003, la politique de la ville a l'objectif univoque de réduire les inégalités sociales et les écarts de développement entre les territoires. L'ANRU, à travers le PNRU, en est le principal exécuteur. Dans ce cadre, l'utilisation du terme de rénovation urbaine s'associe à des actions ayant « *pour objet de faire évoluer ces quartiers vers des espaces urbains ordinaires, caractérisés par la diversité des fonctions et des types d'habitat, l'ouverture et les relations avec le reste de la ville, la qualité des espaces public*s » (ANRU, 2012).

La création de l'ANRU s'est accompagnée, en 2006, de l'institution de l'Agence Nationale pour la Cohésion Sociale et l'Egalité des chances (Acsé), un établissement public qui contribue à des actions en faveur des personnes rencontrant des difficultés d'insertion sociale ou professionnelle. Le volet social de la politique de la ville était confié aussi au Contrats urbains de cohésion sociale (CUCS) qui s'occupaient de financer des actions culturelles, pédagogiques, sportives et sociales dans les quartiers prioritaires et qui ont été abrogées en 2014.

[2] Jacques Donzelot, est historien du social et sociologue de l'urbain. Maître de conférences à l'université de Nanterre est expert en politique de la ville et rénovation urbaine

Les Contrats de Ville ont succédé aux CUCS. *Les contrats de ville 2015-2020 s'inscrivent dans une démarche intégrée, devant tenir compte des enjeux de développement économique, de développement urbain et de cohésion sociale* (Comité Général à l'égalité des territoires, 2016). Ils témoignent de la volonté de mieux intégrer la rénovation urbaine au volet social de la politique de la ville[3].

2. Les actions de la rénovation urbaine pour transformer des quartiers hors norme en quartiers comme les autres

Les actions pour répondre à l'impératif de la banalisation

Comme il émerge dans les objectifs de la rénovation urbaine ci-dessous cités, un des buts prioritaire du PNRU est de banaliser les quartiers visés qui, présentant des caractéristiques hors normes, doivent redevenir des espaces urbains ordinaires, c'est-à-dire des quartiers « comme les autres » (CES, 2013).

Alors que la loi Borloo de 2003 insistait plutôt sur la nécessité de réduire les inégalités des territoires et ne citait pas la normalisation des quartiers visés, cette instance s'est rapidement traduite en impératif de banalisation, laquelle est devenue une des principales finalités du PNRU, avec également un objectif de mixité sociale[4] à laquelle elle est associée (CES, 2013).

De fait, si la mixité sociale est citée en tant qu'objectif explicité du programme d'ensemble de développement durable dans la loi : « Le programme national de rénovation urbaine vise à restructurer, dans un objectif de mixité sociale et de développement durable, les quartiers classés en zone urbaine », l'objectif qui traduit celui de « banalisation » se retrouve dans plusieurs textes de l'ANRU tel quel dans la page internet sur ses objectifs (ANRU, 2012).

L'hypothèse aujourd'hui est donc la suivante : si ces quartiers retrouvent une urbanité normale, c'est-à-dire un paysage urbain traditionnel, ils pourront, à la fois, donner une image positive du quartier et attirer une population solvable et contribuer à normaliser les quartiers (Hamman, Blanc, & Henniger, 2008).

« L'enjeu de la politique de rénovation urbaine dépasse alors la simple amélioration des conditions de logement et du cadre de vie des habitants des Zones Urbains Sensibles[5] . Pour ses promoteurs, il s'agit de transformer dans un même mouvement l'urbanisme, la population et le fonctionnement social de ces quartiers » (Hamman, Blanc, & Henniger, 2008, p. 70).

Le concept de banalisation se relie à la fois à l'idée de normalisation du fonctionnement des quartiers, mais aussi à l'idée d'acceptation de ces quartiers par le reste de la ville, évoque donc -en filigrane- la stigmatisation dont ces quartiers font objet. Leurs formes urbaines, les barres et les tours, sont en effet devenues le symbole de l'exclusion (CES, 2013). A ces quartiers est attribuée une identité sociale négative, souvent véhiculée par les medias et qui affecte significativement leurs relations avec le reste de la ville. Cette réputation négative atteint aussi les habitants de ces quartiers, souvent d'origine étrangère, et elle a des répercussions significatives au niveau de l'emploi (ONZUS, 2014).

Puisque les grands ensembles présentent, aux yeux des professionnels, les mêmes caractéristiques hors du commun : créés en suivant les principes de l'urbanisme moderne, pour la plupart composés

[3] A remarquer que le site internet du Comité Général à l'égalité des territoires utilise de façon interchangeable le terme de rénovation et renouvellement.

[4] La mixité sociale est un concept très débattu dans sa signification et son aboutissement (Baudin, 2001). N'étant pas le sujet principal de cette étude, on la considèrera simplement en tant que « diversité sociale ».

[5] Les ZUS étaient un territoire défini pour être la cible de la politique de la ville. Elles ont été remplacées par le Quartier Prioritaire de politique de la Ville (QPV).

de barres et de tours, habités par une population en difficulté et souvent d'origine étrangère, … une vision homogène leur est donc annexée, e traduisant, notamment, par une homogénéité des traitements proposés.

A partir de ces constats communs, certaines opérations sont présentées comme plus fondamentales que d'autres, dans le programme de rénovation urbaine, pour atteindre la normalisation des grands ensembles.

Comme explicité par l'ANRU (2012) ce sont celles qui visent à :

- **Désenclaver**

Les diagnostics menés sur ces quartiers les définissent souvent comme des mondes à part, coupés de leur environnement par des infrastructures et dépourvus des éléments attractifs qui pourraient pousser les gens de l'extérieur à les fréquenter. Une partie importante des problèmes vécus par les habitants est donc imputée à leur isolement. (CES, 2009 ; 2012 ; 2013 ; 2014)

En conséquence, le désenclavement devient un des objectifs majeurs de la politique de rénovation urbaine. Avec le terme générique « d'opération de désenclavement », on fait référence au fait qu'après la rénovation le quartier sera mieux articulé avec le reste de la ville.

Cette meilleure intégration passera par des opérations effectuées aussi bien à l'extérieur qu'à l'intérieur du quartier. Pour ce que concerne le rapport avec l'extérieur, ces opérations visent à remédier à l'absence ou aux faibles connexions entre les voies internes des quartiers et celles qui les relient au tissu urbain environnant (CES, 2013). Par rapport à l'intérieur, les opérations de désenclavement s'attaquent à la composition urbaine enfermée sur elle-même, caractéristique des grands ensembles et due au principe d'autonomie sociale qui a présidé à leur création.

Les éléments qui coupent ces quartiers du reste de la ville – voiries ou bâtiments surdimensionnés - ne se limitent pas à séparer, mais couplés souvent à une dégradation, ils contribuent à dévaloriser ces quartiers aux yeux des habitants et à en perpétuer une image négative. C'est pourquoi, reliées à l'objectif de désenclaver les quartiers, sont aussi associées des opérations de redimensionnement et d'amélioration des infrastructures et bâtis au travers, par exemple, de démolitions et reconstructions.

L'idée sous-tendue, dans toutes ces opérations de désenclavement, est qu'il doit être possible de traverser ces quartiers comme il n'importe quel autre quartier de la ville.

- **Renforcer la diversification**

Le renforcement de la diversification fait référence, à la fois, à la diversification des fonctions et des formes urbaines, ainsi que à la diversification de la population qui devrait suivre.

Toutes les actions entreprises dans le cadre de la rénovation urbaine contribuent à la diversification. D'un côté les démolitions et reconstructions, de l'autre, la restructuration et reconfiguration des ilots, tout est utilisé pour redynamiser la forme urbaine, au départ monotone, des grands ensembles.

Dans le même temps, elles cherchent à produire un certain rééquilibrage social, en introduisant une offre de logements, de types et de statuts diversifiés qui doit permettre d'attirer des ménages de catégories sociales plus aisées , tout en relogeant les habitants des immeubles démolis hors des sites rénovés (CES, 2011).

La volonté d'intervenir sur le peuplement explique ainsi l'utilisation massive de la démolition, dont au moins 20 % du parc de logement social devrait faire l'objet, avec l'injonction de reconstruire une partie hors site (Giband & Siino, 2013).

En outre, un rééquilibrage des fonctions commerciales, économiques, sociales et culturelles par rapport à l'habitat est acté en introduisant ou en remettant à niveau des équipements publics, des services et des commerces (CES, 2013).

En définitive, la diversification est une condition de la mixité urbaine, dont la mixité sociale est en effet le signe majeur d'une banalisation « réussie » (CES, 2013). Le Comité d'Evaluation et de Suivi de l'ANRU[6] arrivera à cette conclusion dans plusieurs ouvrage (CES 2009 ; 2012 ; 2013 ; 2014).

- **Réaffirmer la lisibilité urbaine**

Autres problèmes des quartiers d'habitat social : l'absence d'organisation d'une trame viaire cohérente avec la multiplication de voies en impasse ou en cul-de-sac, la confusion des espaces et la difficulté à s'orienter, l'absence de gestion et de qualification des espaces extérieurs, la prolifération des espaces résiduels et surtout une absence de délimitation entre les espaces publics et privés.

Les opérations qui cherchent à cerner ces situations sont définies dans les dispositifs de résidentialisation. La résidentialisation s'applique à plusieurs aspects et thématiques des cités.

Pour ce que concerne l'aspect spatial, la résidentialisation consiste souvent à constituer des unités résidentielles en groupant des immeubles proches. Le principe est de former des ilots, forme urbaine précédemment inexistante dans ces quartiers à travers, notamment, la reconstitution de trames viaires qui iront entourer les immeubles groupés. De cette façon, on espère réintroduire un rapport à la rue, similaire à celui de la ville classique.

Du point de vue de la gestion urbaine, la résidentialisation vise à bien différencier l'espace public, dont la responsabilité retombe sur la ville, et l'espace privé résidentiel, responsabilité du bailleur.

Bien que l'aspect sécuritaire ne soit pas clairement cité dans la documentions ANRU, l'amélioration de la sécurité urbaine constitue une préoccupation majeure de tous les projets de rénovation urbaine (CES, 2013) et elle trouve une application dans la résidentialisation. L'introduction de grilles, digicodes et interphones qui font très souvent partie des actions de résidentialisation vont effectivement dans cette direction.

Du point de vue social, la résidentialisation souhaite implanter, dans les quartiers d'habitat social, les formes urbaines qui se sont développées dans les quartiers habités par des classes plus aisées et sont désignées par le terme de « résidence », justement. Le but est de promouvoir une image plus positive et valorisante du quartier.

[6] Le CES, créé en 2004, avait pour mission de veiller aux conditions de réalisation du programme national de rénovation urbaine (PNRU). Il a évalué la mise en œuvre et les effets de la politique de rénovation urbaine, à travers de nombreuses études et rapports sur différentes thématiques centrales : mixité sociale, diversité fonctionnelle, avis des habitants, développement durable, activité économique, liens avec les politiques sociales…

L'Enjeu de la participation des habitants : les habitants comme éléments central de la solution ?

La participation des habitants a été, depuis son démarrage, une des prérogatives de la rénovation urbaine. En effet, à partir des années 70 déjà, on parle de l'exigence d'engager les riverains dans la série de séminaires intitulés « Habitat et Vie sociale », lancés par le Ministère de Logement et qui seront aussi l'input pour le début de la politique de rénovation.

Les politiques actuelles de rénovation urbaine reçoivent une nouvelle impulsion dans ce sens avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, en 2000, et la loi Borloo en 2003 qui tentent de renforcer la participation des habitants en promouvant un modèle spécifique de concertation et de coopération territoriale. Dans ce modèle, la place des habitants dans la construction et l'organisation des territoires devient un élément incontournable de tout projet urbain. *La participation des habitants aux projets urbains, dans ce modèle, relève d'une stratégie descente et s'appuie sur l'association des habitants des quartiers concernés par l'élaboration du projet*. *Elle repose sur le partage du diagnostic préalable […] l'association des habitants tout au long de la mise en œuvre, l'évaluation des effets du projet* » (Desponds, Bergel, & Bertucci, 2014, p. 131). Le respect de ce modèle de concertation est une condition sine qua non pour le conventionnement avec l'ANRU, comme explicité par le règlement : « *la convention pluriannuelle de renouvellement urbain intègre un projet de gestion partenariale, coconstruit avec les habitants sur la base d'un diagnostic du fonctionnement du quartier* ». Parmi les éléments à expliciter pour chaque dossier on retrouve aussi « *les conditions d'implication des habitants et de concertation notamment en amont de toute opération impactant les charges des locataires (travaux de résidentialisation, …)* (ANRU, Réglement géneral rélatif au nouveau programme national de rénovation urbaine, 2015).

Au-delà du cadre législatif qui pousse à la concertation des habitants, code de l'urbanisme (L 302- 2 alinèa 1 et 2 ; L111-6-2) et de l'environnement (article L110-1), la participation des habitants a toujours été perçue (ou au moins déclarée) comme fondamentale dans ce type d'opérations au nom de la proximité et l'expertise usage. Les habitants doivent être interpellés parce que c'est leur contexte de vie qui va être modifié.

Dans le chapitre 5 on verra plus dans le détail comment la participation des habitants s'explicite dans les projets de rénovation urbaine.

3. La rénovation urbaine, un remède efficace ?

A la question de savoir si la rénovation urbaine est un remède efficace ou non, la réponse change selon qui donne la réponse, mais aussi selon le problème qui permet de tester de son efficacité.

La classe politique et les experts en proclament les succès. La synthèse du rapport du 2012 du Comité d'Evaluation exprime bien la raison de la satisfaction générale ressentie envers l'ANRU et son programme de rénovation urbaine : « *L'action publique a enfin, à travers l'ANRU, permis de laver l'affront des situations de honte nationale que représentait l'état de certaines villes, de certains quartiers, de certains immeubles abandonnés par la République* (CES, 2013, p.11).

Les rapports de l'ANRU abondent aussi de témoignages des élus qui expriment leur enthousiasme envers cette agence et son programme : « *Avec l'ANRU, c'est un immense espoir qui naît pour redessiner l'avenir, en termes d'équilibre du logement, de mixité sociale, de redynamisation, en fait de cohésion sociale de notre ville*» (M. Lefevre, maire UMP de Garges-les-Gonesses) ; «*Seule une intervention d'une ampleur exceptionnelle pouvait changer radicalement l'image du secteur du 8 mai 45 et permettre d'inverser la tendance à la dégradation et la paupérisation du quartier. Cela n'a été*

rendu possible que par la forte implication de l'ANRU dans le projet » (A. David, maire PS de Cenon) (En Epstein, 2011 p .15).

Une des raisons de la satisfaction rapportée ici concerne les efforts financiers déployés par l'ANRU dans ces quartiers précédemment « abandonnés par la République ». Comme exprimé par l'Union Sociale pour l'habitat : « *La concentration des moyens et la pluri-annualité des financements sont indiscutablement les deux éléments les plus positifs de cette initiative* » (Pacoud, 2008). L'amplitude de moyens dédiés au programme de rénovation l'a amené même à être associé au plan Marshall et à être décrit comme « *le plus grand chantier du siècle* » (publié par le Figaro Magazine le 16 février 2007, en Epstein, 2012)

Selon le CES, ces moyens monétaires ont servi à financier les différents succès de l'ANRU : *« conjuguer l'action des acteurs de rénovation urbaine, au premier titre desquels il faut placer les collectivités locales et les bailleurs sociaux, a apporté aux habitants une meilleure qualité de vie. Les habitants ont pu bénéficier de réhabilitations d'envergure. Les espaces publics et les équipements ont connu une amélioration qualitative particulièrement forte. Les conditions de vie de millions habitants des quartiers ont été impactées positivement par le PNRU, qui leur a rendu dignité et fierté de leur quartier. Ce constat général d'amélioration du cadre de vie des quartiers et des conditions d'habitat justifie à lui seul la poursuite de la rénovation urbaine* » (CES, 2013, p. 11).

Les supporteurs du programme de rénovation peuvent donc apporter comme preuve de ses succès l'amélioration concrète intervenue dans les quartiers. Comme Epstein le remarque, ils peuvent en effet appuyer leur discours avec des photos, avant et après la rénovation, et avec des actions spectaculaires comme les démolitions des grands ensembles.

En revanche, les succès de l'ANRU ne font pas l'unanimité et une des critiques majeures en est justement le trop de « visibilité » des résultats.

Plusieurs auteurs universitaires (Donzelot 2012 ; Epstein, 2011 ; 2008), mais aussi le même CES (2009 ; 2012 ; 2013 ; 2014), soutiennent que le PNRU peut être présenté comme un succès incontestable parce qu'il focalise la plupart de ses efforts sur des réalisations visibles, à la différence des politiques d'accompagnement social dont il est trop éloigné. En effet, les actions d'animation, d'éducation ou d'insertion qui devraient être mises en œuvre dans le cadre de la politique de la ville sont essentielles pour le développement social des quartiers en rénovation, mais leurs effets sont beaucoup moins visibles pour qui ne réside pas dans ces quartiers.

Ce qui est critiqué ici est le décalage entre politiques urbaines et politiques sociales, la création de l'ANRU aurait scindé la politique de la ville qui, auparavant, avait une portée plus générale, entre ces deux secteurs qui ne communiquent pas assez et dont les interventions sociales représente le parent pauvre, sous financé et sous-estimé. La partie d'intervention physique sur l'urbain s'est retrouvée elle à être chargée de résoudre les problèmes sociaux qui se manifestent dans les quartiers.

De là, en découlent les autres insuccès qui sont imputés au PNRU. En effet, comme mentionné ci-dessus, l'amélioration du cadre de vie n'est pas le seul objectif du PNRU. Bien au contraire, le programme a des visées très ambitieuses dans le domaine du social, telle que la banalisation des quartiers, la mixité sociale et la réduction des inégalités.

Pour ce que concerne le premier grand objectif de la rénovation urbaine, la banalisation des quartiers ciblés, s'il est vrai que « *la rupture avec l'urbanisme de l'après-guerre a été certaine la bienvenue par la taille modeste de nouvelles constructions, les façades volontairement hétérogènes et asymétriques, l'alignement à la rue, la délimitation claire des espaces publics et privés* » (CES, 2013 , p 12) , elle n'a pas vraiment abouti à un gain d'attractivité et dans la plupart des cas elle n'a pas su éliminer la stigmatisation liée aux quartiers.

En autre, le CES souligne un autre problème représenté par la volonté de normaliser ces quartiers. Etant donné que ces solutions sont appliquées sur tous les sites, on peut parler d'une deuxième homogénéisation de ces territoires. Autrement dit, pour le CES (2013) : « *faires des grands ensembles des quartiers comme les autres est un objectifs périlleux, car c'était nier leurs spécificités urbaines et sociales* » (p.50).

Une normalisation seulement partiale a entravé le vrai grand but du programme, la mixité sociale. En effet, malgré la diversification de l'habitat, la classe moyenne déserte encore ces quartiers. Par contre, cette intervention a eu –*dans les meilleurs de cas* – l'effet positif de promouvoir la trajectoire résidentielle de ménages issus du quartier même. (CES, 2013)

Même la Cour des Comptes reproche à l'ANRU d'avoir employé d'énormes ressources sans vraiment attendre son objectif primaire qui était de réduire l'inégalité sociale et les écarts de développement entre les territoires (en Epstein, 2011).

Mais supposer que le PNRU puisse résoudre les problèmes de ségrégation et aboutir à la très désirée mixité sociale implique croire que les problèmes sociaux peuvent être résolus grâce aux seules interventions urbaines. Les études socio-économiques publiées par l'ONZUS et le CES ont plusieurs fois démontré l'invalidité de ce postulat (CES, 2009 ; 2012 ; 2013 ; 2014 ; ONZUS, 2014).

De plus, les interventions du PNRU peuvent difficilement atteindre des résultats sociaux car les habitants sont très marginalement associés à la prise de décision (Desponds, Bergel, & Bertucci, 2014). Malgré la bonne volonté de certains élus et chefs de projets en la matière, peu ont réussi - et voulu- réellement mobiliser les habitants. La participation des habitants n'a pas été un principe directeur de la conception de beaucoup de projets de rénovation urbaine, lesquels, par conséquence n'ont pas été en mesure de répondre à leurs exigences.

Du point de vue des habitants, s'il est vrai que la politique de rénovation constitue à leurs yeux le signe d'un nouvel intéressement des pouvoirs politiques à leurs quartiers et à leurs sors, sa durée déterminée entrave la confiance qu'ils pourraient placer en elle (CES, 2014). En effet, les projets de rénovation urbaine sont conçus comme ayant une date de début et de fin. Cette caractéristique couplée avec la modalité « *stop and go* » ou le changement de cap qui interviennent fréquemment, contribuent à les faire percevoir comme des dispositifs aléatoires. De plus, quand bien même on peut les qualifier de et quand ils sont appréciés par les habitants, ils ne se traduisent pas toujours dans des changements durables et une gestion urbaine capable de survivre à la fin de travaux (CES, 2013).

En conclusion, comme rappelle le CES (2014), le PNRU est néanmoins un succès indiscutable pour tout ce que concerne l'amélioration du cadre de vie des habitants, auquel en effet les opérations de rénovation sont aptes à apporter une solution, mais il reste insuffisant pour ses objectifs de normalisation et de mixité sociale.

Dans ce mémoire, nous on chercherons à répondre à la question suivante : l'introduction des critères du développement durable sous forme de labellisation « Écoquartier » peut-elle contribuer au dépassement de ces limites ?

4. Le développement durable urbain : un changement de paradigme dans la construction de la ville de demain et dans la réparation de celle d'hier

La notion de développement durable (DD) est répandue comme une injonction et un horizon central des politiques urbaines. Pourtant, ce concept n'était pas associé initialement à la dimension urbaine. (Hajek & Hamman, 2014).

Il se développe, en effet, dans le contexte des agences internationales telles que l'ONU, suite à la prise de conscience des menaces environnementales, sociales et économiques auxquelles la planète est soumise. Le terme développement durable vient à être utilisé pour la première fois en 1987 dans le désormais célèbre rapport Brundtland en référence à un développement que « *répond aux besoins du présent sans compromettre les capacités des générations futures à répondre aux leurs* » (Brudtland, 1987). Cette définition vient illustrer le non moins célèbre schéma des trois piliers). (Figure 1) qui indique que, a minima, le DD est une tentative de faire coïncider le développement économique, social et la protection de l'environnement - trois dimensions du développement qui peuvent apparaitre difficilement conciliables (Charlot-Valdieu & Outrequin, 2009 ; Hajek & Hamman, 2014).

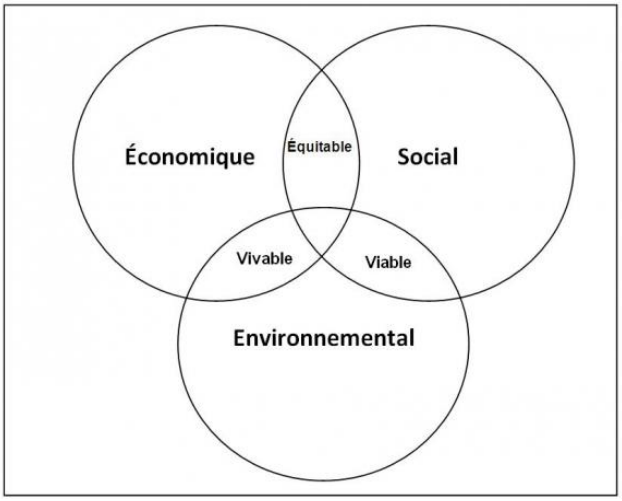


Figure 1 Schéma développement durable

Bien que le développement durable soit une notion de succès, il reste un concept très flou car il ne donne pas de solutions sur la manière d'associer ces trois différents types de développement (Hamman, Blanc, & Henniger, 2008).

Les villes avaient déjà commencé à s'approprier cette notion, à partir de la Conférence de Rio, organisée en 1992 et plus précisément dans les rencontres dédiées aux collectivités locales organisées parallèlement aux rencontres officielles. Un pas décisif dans l'appropriation du concept de développement durable en contexte urbain aura lieu deux ans plus tard avec la rédaction et la signature de la Charte d'Aalborg par les collectivités locales de plus de 40 pays.

À partir de l'analyse faite par Emilianoff[7], on peut résumer la question posée par les signataires de la Charte en cinq nécessités :

1. La nécessité d'adapter toujours l'architecture à son contexte local, au contraire du style architectural international prôné par le CIAM
2. La nécessité de valoriser le patrimoine du territoire, contre le principe de la tabula rasa porté par l'urbanisme fonctionnaliste
3. La nécessité de créer une mixité fonctionnelle et sociale, contre le principe de zonage
4. La nécessité de combattre l'étalement urbain, contre les principes hygiéniste de l'urbanisme moderne
5. La nécessité de faire participer les citoyens, contre la supériorité des experts professée par le CIAM

On voit bien que la Charte d'Aalborg signifie la rupture ou au moins une critique généralisée des principes fonctionnalistes de la Charte d'Athènes qui, comme nous avons vu, avaient amené à la construction de grands ensembles. Le diagnostic qui vient fait est que : « *la structuration des villes par l'urbanisme moderne (fonctionnalisme, zonage, table rase) est à l'origine de dysfonctionnements qui obligent à reconsidérer les principes mêmes de l'urbanisme »* (Emelianoff, 2007, p.50). Cette reconsidération doit être faite donc à l'aune du développement durable au niveau urbain (DDD) qui devrait déboucher sur la création d'une ville durable (Hajek & Hamman, 2014).

L'introduction des principes du développement durable au niveau urbain (DDD) est présentée, en effet, comme un tournant urbanistique qui redéfinit les principes de l'urbanisme pour tous ceux qui sont impliqués dans la construction de la ville, élus, professionnels, citoyens et acteurs privés (Emelianoff, 2007).

Pourtant, la définition de Développement Durable Urbain est tout aussi floue que celle de DD et, par voie de conséquence, la notion de ville durable à laquelle il devrait aboutir reste, elle aussi, imprécise. Comme exprimé par Hamman[8], Blanc[9] et Henniger[10] (2008) : « *tout comme le développement durable, l'expression de la ville durable s'impose avec une évidence d'autant plus déroutante que l'assemblage des termes qui la constitue est obscur, voir ambivalente dans ses significations. Comment interpréter l'expression de ville durable ? À quels modèles l'associer ? Comment la traduire dans les pratiques, enfin* ? » (p. 63).

Pour plusieurs auteurs (Beal, 2011 ; Hajek & Hamman, 2014 ; Theys & Emelianoff, 2001), le développement urbain durable trouve toute la raison de son succès, justement dans l'absence d'une définition stabilisée. Pour Beal[11] (2011), Il *s'agit d'un mot d'ordre flou, d'un mot valise, d'un concept obscur qui tire sa force de sa capacité à opérer comme un attracteur de sens*. *Cette caractéristique a sans doute contribué à faciliter sa réappropriation comme paradigme structurant de la production de l'urbain »* (p.247). Charlot-Valdieu et Outrequin[12] (2009) ajoutent que le DDD n'est pas uniquement un but, mais aussi une stratégie, une démarche.
On peut donc retenir que « *le terme de ville durable – sustainable city – désigne un horizon politique de portée lointaine, sert de référentiel prospectif, tandis que le développement urbain durable renvoie*

[7] Maître de conférences en géographie, aménagement et urbanisme à Université du Maine (Le Mans), elle est une spécialiste du thème de la ville durable.
[8] Maître de conférences en sociologie au département d'urbanisme de l'UFR de sciences sociales, pratiques sociales et développement de l'université de Strasbourg.
[9] Sociologue et urbaniste, chargée d'études au Centre de recherche et d'études en sciences sociales (CRESS, EA 1334) de l'Université de Strasbourg.
[10] Chargée d'étude contractuelle CRESS.
[11] Vincent Béal est maître de conférences en sociologie à l'université de Strasbourg et chercheur au laboratoire SAGE spécialisé en politiques urbaines d'environnement et de développement durable.
[12] Catherine Charlot-Valdieu et Philippe Outrequin est fondatrice de Calede, bureau de conseil, et specialiste de développement durable.

au processus d'internalisation du développement durable dans l'urbanisme, selon des modalités plus professionnelles que politiques » (Emelianoff, 2007, p. 60).

Ce que est certain est que les principes du développement urbain durable ont trouvé une véritable concrétisation dans les pratiques et les discours de l'aménagement urbain (Beal, 2011). Le concept de développement durable a été en effet intégré en 1999 dans l'évaluation des politiques publiques et il est devenu un des objectifs de toute politique publique territoriale française. Par exemple, nous avons vu son introduction associée à la rénovation urbaine avec la loi du 2003. Dès lors, des normes et des certifications ont été élaborées au niveau international, européen et français. Le ministère de l'Environnement et du Développement durable et de l'Aménagement fourni des cadres et des références, et le Ministère du Logement et de l'Habitat Durable, comme on le verra dans les paragraphes suivants, décerne désormais le label Écoquartier, la dernière d'une série de démarches mises en œuvre pour promouvoir la ville durable.

Des piliers avec des statuts différents dans la création de solutions

Il est important de traiter la question de la gouvernance, puisque elle a eu des conséquences pratiques dans la conduction des projets urbains et dans la nouvelle conception de la rénovation urbaine.

Le concept de gouvernance urbaine et son succès dérivent directement de celui du développement durable urbain. En effet, *« la gouvernance est soit présentée comme un quatrième plier de la ville durable ou comme un registre de procédures transversales aux trois domaines classiques, pour leur mise en œuvre opérationnelle, au titre de la nécessaire coordination des acteurs et des objectifs* » (Hajek & Hamman, 2014, p. 35).

Déterminer laquelle des deux interprétations est correcte dépasse l'intention de ce mémoire. Ce qui nous intéresse ici est l'importance que ce concept a acquise et ses possibles conséquences pour la conduction des projets de rénovation urbaine. Cependant, étant donné que le Ministère qui décerne le label EcoQuartier semble le considérer comme un quatrième pilier, on tendra à adopter cette vision dans les pages qui suivent.

Le développement durable pose la problématique de la gouvernance parce qu'il intéresse des acteurs différents : consommateurs, élus locaux, entreprises, associations qui doivent tous trouver une place dans ce nouveau modèle de développement. Le concept de gouvernance a eu beaucoup de notoriété aussi en contexte urbain vu la pluralité des sujets impliqués. En outre, pour ce qui concerne les politiques publiques et les projets urbain, il s'est associé à la nécessité d'effectuer des bilans et des évaluations (Hajek & Hamman, 2014). De là le succès, au moins pour une période, des démarches telles que l'Agenda 21 local.

Si le pilier de la gouvernance a suscité l'intérêt général, le volet social a été par contre peu considéré dans l'élaboration de solutions durables. Même si le développement durable représente une amélioration par rapport aux politiques écologiques des années 70 et 80 qui ne comportaient que très rarement des objectifs d'équité sociale, le pilier social est sûrement celui auquel on a porté le moins d'attention (Hamman, Blanc, & Henniger, 2008). Comme expliqué par Béal (2011) « *cette dimension est souvent négligée dans les politiques de développement urbain durable. De surcroît, lorsque ces politiques comprennent un volet social, ce dernier est généralement défini en termes de 'cohésion sociale'»* (p. 23).

5. Les EcoQuartiers : la vitrine du développement durable en ville

Paradoxalement, bien que son contenu ne soit pas définit, la ville durable a une vitrine d'exposition de ses principes et ses réalisations dans les écoquartiers, appelés en effet aussi quartiers durables de façon presque interchangeable[13] .

L'idée de base est que, vu la difficulté d'application et la difficile maitrise des principes du développement durable à l'échelle d'une entière ville, il est pertinent de commencer l'application de ces principes à une échelle plus réduite, celle d'un quartier, justement (Verhage & Leroy, 2014 ; Charlot-Valdieu & Outrequin, 2001).

Comme pour la ville durable, il n'existe donc pas de définition académique de l'écoquartier ou du quartier durable. Pourtant, il s'est construit un consensus sur l'existence et l'exigence même de ces quartiers.

Même si l'objet auquel on fait référence est vague, on sait que son exemple vient du Nord. Par exemple, le quartier Vauban à Freiburg et Augustenborg à Malmö sont présentés comme des modèles. Ces premières expériences étaient caractérisées surtout par la mise en avant d'aspects techniques environnementaux par rapport à la construction des logements et l'aménagement (Souami, 2009).

Ces quartiers édifiés dans la deuxième moitié des années 1990 serviront de prototypes pour toutes les réalisations suivantes. En revanche, la deuxième vague de ville qui s'intéresseront à ces réalisation, élaborent des projets d'écoquartiers avec des objectifs environnementaux moins ambitieux, mais des enjeux de mixité sociale réaffirmés (Souami, 2009).

Vu l'indéfinition du contenu, pour définir le concept on se sert, le plus souvent, d'une liste d'actions : dans ces quartiers on consume moins d'eau et d'électricité, la vie est agréable, il y a des espaces communs, etc. Comme révélé par Souami[14] (2009), même les acteurs impliqués dans la réalisation de ces premiers écoquartiers en donne une description procédurale : « *pour les divers acteurs concernés, ces quartiers, comparés à d'autres, sont caractérisés par la concertation de méthodes et de dispositifs écologiques, souvent déployés selon un package technique relativement similaire* » (p. 29).

En absence d'une définition claire de l'écoquartier, on peut quand même identifier des caractéristiques primaires que sont partagées par ces quartiers comme les enjeux auxquels ils cherchent à répondre. Emilanoff (2007) illustre très bien ces éléments communs : « *L'écologie de ces quartiers répond ainsi à des préoccupations portant sur l'environnement global (climat, empreinte écologique et biodiversité) tout en recherchant une qualité de cadre de vie sur un mode sensible, passant largement par un rapport renouvelé à la 'nature'. L'enjeu est de concilier une forte qualité de vie et une densité relative, afin de freiner l'étalement urbain*» (p. 60).

La plupart de ces quartiers s'installent sur des friches ou prolongent parfois l'urbanisation dense en périphérie. La compacité, la mixité fonctionnelle et la mobilité douce deviennent des mots d'ordre qu'on retrouve dans tous les descriptions de projets d'écoquartier. « *Ils traduisent en termes urbanistiques des exigences en partie énergétiques, et pour une autre part, liées à la qualité de l'urbanité. Une écologie sensible s'impose à côté de paramètres plus abstraits (CO2, dématérialisation,…), qui cherchent à procurer du bien-être et faire accepter la densité. Un*

[13] Pour plus de précision sur le débat ente le terme Eco-Quartier et quartier durable faire référence à l'article de Benoit Boutaud (Boutaud, 2009).

[14] Taoufik Souami, Maître de conférences, Institut Français d'Urbanisme, Laboratoire TMU – UMR AUS CNRS Urbaniste, il est spécialisé dans la transformation des méthodes et des pratiques opérationnelles d'urbanisme dans la perspective du développement durable.

compromis entre végétalisation intense, petits jardins privatifs dans certains cas, et ville compacte est expérimentée » (Emelianoff, 2007, p. 59).

On en déduit que les projets d'écoquartiers visent à un standing de qualité de vie ainsi qu'à un standing écologique. Ils deviennent une vitrine, bien sûr pour la ville durable, mais aussi pour la ville qui les accueille. Ils en proclament les bonnes conditions de vie, la bonne gouvernance et ils en assurent la visibilité sur la scène nationale et internationale (Beal, 2011 ; Dumont, 2006 ; Hajek & Hamman, 2014).

Dans un contexte de décentralisation où les territoires sont poussés à rivaliser pour les investissements et les ressources, l'enjeu de l'attractivité devient essentiel. Les écoquartiers sont ainsi des outils de marketing urbain très puissants pour accroitre la compétitivité des villes (Hamman, Blanc, & Henniger, 2008), leur multiplication peut être considérée comme le signe de la nécessité pour les villes de montrer leur capacité d'innovation aux fins de compétition (Hajek & Hamman, 2014).

La labellisation des écoquartiers : une garantie d'engagement et une garantie de compétitivité ?

Comme déjà mentionné ci-dessus, en France le Ministère du Logement et de l'Habitat Durable décerne à partir de 2009 un label EcoQuartier. Cette labellisation symbolise d'un côté une promotion du développement durable urbain orchestrée par l'État, et de l'autre la nécessité de suppléer au manque de contenu clair sur le sujet, par la création d'attentes bien définies.
En effet, pour la plupart des villes françaises, l'intérêt pour le développement durable semble avoir été éveillé par l'État avec la loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement Durable du Territoire LOADDT (1999) ainsi que la loi Solidarité et Renouvèlement Urbain (2000) (Emilianoff, 2007 ; Theys & Emelianoff, 2001).

Exception faite de quelques maires qui, dès les années 2000, s'intéressent aux écoquartiers, par exemple à Rennes, Nantes, Grenoble et Narbonne, la plupart des villes attendront le feu vert de l'État (Souami, 2009 ; Emilianoff, 2007). L'intérêt généralisé envers les écoquartiers sera guidé d'abord par le Grenelle de l'Environnement[15], de 2007, qui préconisait au moins un écoquartier par ville pour 2012, et deuxièmement par la création du Label EcoQuartier.

En réalité, ce qui est lancé par le Ministère en 2009, et après en 2011, est un appel à projet et non un label. L'idée de l'appel à projet est de faire rivaliser différents projets et de décerner le titre, seulement aux meilleurs. Le concours aura un succès inattendu. Au lieu d'une quarantaine de candidats, le Ministère recevra plus de 300 dossiers (ANRU,2013).

Les dossiers reçus témoignent de l'hétérogénéité de ce qu'on peut appeler un écoquartier. On retrouve : des petites communes rurales, plusieurs propositions portant sur un nombre réduit de logements, d'autres encore représentatives de grands territoires urbains (Souami, 2009).

La définition donnée par le Ministère prend autant de significations que la diversité des quartiers en compétition en propose. Elle souligne, en effet, l'importance du contexte : « *un écoquartier est un projet d'aménagement urbain qui respecte les principes du développement durable tout en s'adaptant aux caractéristiques de son territoire* » (Ministère du Logement et de l'Habitat Durable, 2016).

Dans cette étude, on prendra cette définition comme référence vu qu'on traite spécifiquement de cette démarche de labélisation dans des quartiers ANRU, même s'il faut remarquer son excessive généralité qui débouche presque sur une tautologie.

[15] Le Grenelle de l'environnement sont une ensemble de rencontres politiques organisées en France en septembre et décembre 2007.

Il faut en réalité spécifier que la généralité de la définition sera palliée, en partie grâce à une liste très détaillée des attentes, formulée pour le passage du concours au label, en 2012.

C'est en effet une liste de 20 engagements partagés en quatre groupes- qui correspondent aux quatre piliers du développement durable - qui est censé faire la différence entre quartiers qui méritent ou pas la labélisation (en annexe 1).

Le processus d'attribution du label Écoquartier repose sur trois étapes :

1. Au démarrage du projet, la collectivité signe la charte nationale de 20 engagements vers la ville durable.
2. L'équipe du projet intègre ensuite un réseau et bénéficie de l'évaluation de ses objectifs et du suivi de sa démarche, pour pérenniser ses ambitions à tous les temps forts du projet. La qualité du projet étant reconnue, il peut intégrer la « démarche nationale ».
3. Quand le dossier entre en phase d'admission, il doit préciser les objectifs de la collectivité pour les engagements. Par la suite, chaque projet est suivi et évalué selon les 20 critères qui sont liés au contexte local et mesuré au travers de 20 indicateurs, liés aux enjeux nationaux. Dès que sa réalisation est bien engagée, c'est-à-dire 50 % des espaces et équipements publics et 30 % des bâtiments livrés, le projet demande le label national ÉcoQuartier, sur la base des résultats atteints. Une fois obtenu le label, il est possible d'utiliser le logo (ANRU, La Label EcoQuartier, 2013).

Comme précisé par Cécile Duflot[16], « *ce qu'on labellise, c'est un chemin, un processus construit et structuré, l'assurance que les bonnes questions sont posées aux bons moments*».

6. Rénovation urbaine et développement durable, objectifs communs mais un difficile croisement des politiques

De l'analyse que l'on vient d'effectuer dans ces premières pages, il émerge que le développement durable urbain et la rénovation urbaine ont plusieurs points en commun, notamment grâce aux préoccupations de fond qui les animent. Afin de déterminer quelle est la valeur ajoutée par la mise en place de la démarche EcoQuartier en rénovation urbaine, il semble opportun d'explorer toutes les relations qui peuvent relier les deux concepts.

La vision critique des politiques urbaines des décennies de croissance de l'après-guerre est le principal moteur et élément fédérateur de deux notions de rénovation urbaine et de développement durable qui émergent dans le panorama des politiques publiques françaises proposées comme prioritaires à la fin des années 90.

D'un même point de vue, on peut même considérer les politiques de renouvellement urbain comme précurseurs de celles portées par le développement durable, puisque l'exigence de refaire la ville sur la ville et *la lutte contre la ségrégation spatiale et la promotion de la mixité sociale constituent une préconisation d'importance du développement durable* (Hamman, Blanc, & Henniger, 2008, p. 241), ou de moins du volet environnemental et social que le compose.

Le lien entre les deux termes vient consacré dans la loi Borloo, qui, comme nous avons vu, a institué le PNRU et lui donne comme objectif, au-delà de la mixité sociale, le développement durable des quartiers classés en zone urbaine sensible.

[16] Ministre du Logement et Habitat Durable depuis 2012 à 2014. Elle a été substituée par Sylvia Pinel.

À partir de ce moment, on peut très bien considérer que la rénovation urbaine « *est du développement durable et qu'elle s'inscrit dans cette philosophie d'action »* comme l'affirmait Gérard Hamel, ex-président d'administration de l'ANRU (à travers Epstein, 2011). Cette position semble être celle prédominante à l'intérieur de l'Agence, comme les propos de Valérie Lasek [17]le montrent : « *nous pouvons même dire que le renouvellement urbain participe à la production de la ville durable*. *Dès lors qu'à travers les projets, on cherche à renouveler la ville sur elle-même, c'est à dire à requalifier la ville, à la densifier, on participe à éviter l'extension urbaine »* (ANRU, 2015a).

L'ANRU promeut, en effet, plusieurs actions qui peuvent être associées au développement durable, telles qu'on les a vues dans les sections précédentes. Par exemple, la diversification de l'habitat et des fonctions au sein du quartier et le rééquilibrage à travers le relogement des ménages contribuent ainsi à une ville plus mixte, plus équilibrée et donc à la construction de la ville durable (ANRU, 2015a).

Le PNRU peut alors être considéré comme un moyen, un outil au service du développement durable urbain qui contribue à donner forme à la ville durable de demain. C'est ainsi que *: « les porteurs de projet locaux se saisissent de la rénovation urbaine comme d'une opportunité exceptionnelle de concrétiser leur aspiration au développement durable »* (Gérard Hamel, à travers Epstein, 2011).
Au-delà de leur objectif primaire commun, la politique de la ville et celles inspirées par le développement durable ont aussi des principes et modes opératoires similaires. Par exemple, l'importance donnée à la démarche de projet, la transversalité, articulation des échelles, la participation des habitants.
Même s'il faut noter que, selon Epstein (2011 ; 2012), l'introduction de la rénovation urbaine comme élément de pointe de la politique de la ville a réduit ses caractéristiques, et qu'il propose donc de considérer la rénovation urbaine comme un pas en arrière pour ce que concerne le chemin vers la ville durable.

Malgré ce départ commun et ces similitudes, les quartiers d'habitat social ont été longuement – et d'une certaine façon le sont encore - délaissés par souci de développement durable.

Cette remarque est faite aussi par les acteurs sur les terrains, comme le chargé de mission rénovation urbaine à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer 13 que constate :

« *On avait une démarche de rénovation urbaine qui s'est lancée en 2003 qui pouvait en partie recouvrir les objectifs EcoQuartier, mais en générale on a deux démarches* ANRU et EcoQuartier *qui ont vécu très longue temps à côté »* (22/08/2016)

De ce fait, les quartiers de banlieue construits en habitat collectif continuent à présenter un cadre de vie plus dégradé que les autres : ils ont quatre chances sur cinq d'être traversés par une voie rapide et trois chances sur dix d'être côtoyés ou traversés par une autoroute. Les habitants des grands ensembles ont aussi une probabilité quatre fois plus grande qu'ailleurs de subir un niveau de bruit très gênant (Emelianoff, 2008).

Comme bien résumé par Emilianoff (2007) : « *les quartiers de logements sociaux n'offrent pas la 'haute qualité de vie ' promise aux quartiers durables et les projets d'éco-construction s'intéressent encore peu aux banlieues difficiles. En France, il reste difficile de convaincre les bailleurs sociaux, en dépit des bénéfices pour les locataires, de s'engager dans des réhabilitations écologiques* » (p.62).

[17] Directrice de la mission de préfiguration de l'Institut pour la Ville Durable.

On aurait pu penser que les grands ensembles deviennent la cible privilégiée, non seulement de la rénovation urbaine, mais aussi des politiques inspirées par le développement durable, vu qu'ils sont le symbole par excellence d'une forme urbaine non durable.

La raison de ce désintéressement est à rechercher dans l'incompatibilité perçue entre développement durable et habitat social. La qualité environnementale est en effet appréhendée comme une priorité uniquement par les classes plus aisées, alors que les classes populaires « *n'auront rien à faire d'entendre parler de développement durable* » (Dumont, 2006).

Cette situation se relie au fait que la qualité de l'environnement a toujours été un facteur de ségrégation sociale car il s'associe aussi à un prix du foncier plus élevé. *Ce qui explique, sans doute, que sa protection ait été perçue comme l'expression de valeurs 'bourgeoises' – ou comme un luxe de classe moyenne* (Theys & Emelianoff, 2001).

En conséquence, même si la politique de la ville et l'ANRU ont comme objectif le développement durable comme toutes les politiques publiques françaises, et même si dans leurs cas, il y a de fortes affinités, il a été très difficile jusqu'à maintenant de mettre en œuvre le principe du DD, surtout pour son pilier environnemental, dans le contexte des grands ensembles. Les quartiers d'habitat social continuent à être perçus comme des contextes particuliers, éloignés des normes de qualité environnementale, habités par une population en prise avec des difficultés économiques et qui ne serait pas trop inquiétée de subir de *«plein fouet l' 'inégalité écologique'» et la dégradation de son milieu de vie* (Dumont, 2006).

CHAPITRE 2

L'ANRU rencontre l'Ecoquartier : convergences et émergence de l'utilisation de deux dispositifs sur le même quartier

Malgré les difficultés repérées dans le précèdent chapitre, les politiques de rénovation urbaine et celles dédiées au développement durable se croisent de plus en plus souvent. C'est ce qui émerge dans l'analyse des dispositifs qui leur sont consacrés récemment. En effet, on repère une volonté politique affirmée de les associer davantage. C'est dans cette perspective que l'on peut interpréter la labellisation en EcoQuartier de quelque onze quartiers ANRU et le nombre en augmentation des projets de rénovation urbaine qui s'engagent dans la labellisation EcoQuartier.

La question qui se pose donc est de quelle manière la labellisation influence le projet social et urbain de ces quartiers. Afin de répondre à ces questions, une double comparaison entre le projet présenté à l'ANRU et le projet au moment de la labellisation sera effectuée. À cette analyse sera couplée une comparaison entre l'ensemble des projets pour repérer les différences et les similitudes et déterminer si une modélisation est envisageable.

1. Croisement entre rénovation urbaine et développement durable : un chemin toujours pas évident, mais de plus en plus emprunté et récompensé

Un chemin par étape pour combler le décalage

Le décalage entre les politiques de la rénovation urbaine et du développement durable, que nous avons traité dans le premier chapitre, n'est pas passé inaperçu aux responsables de l'ANRU.
Ils admettent que, même si en 2003 le législateur avait mis au même niveau les objectifs de mixité sociale et de développement durable, le premier a primé pendant les quatre premières années du programme et qu'ainsi « *les enjeux environnementaux avaient été un peu moins bien traités que les enjeux de mixité des fonctions, les enjeux économiques et sociaux »* (ANRU, 2015a).

Depuis, les motivations du PNRU ont varié au fur et à mesure que le développement durable acquérait du poids dans les politiques françaises et Il y a effectivement eu une évolution progressive ainsi qu'un rééquilibrage vers les enjeux du développement durable tout au long de la vie du programme.

Comme explicité par Anne-Sophie Hainsselin[18], même si les actions entreprises par le premier programme pouvaient déjà être interprétées à l'aune du développement durable, c'est le Grenelle de l'environnement[19], lancé en 2007, qui a permis de rediffuser sur le territoire l'effective importance des enjeux du développement durable et qui a conduit les responsables nationaux et locaux de la rénovation urbaine à rééquilibrer leurs discours en faveur du second objectif (Anne-ANRU, 2015a).

[18] Chargée de mission urbanisme durable et international Direction de la stratégie et du développement des programmes.

19 Le Grenelle Environnement est un ensemble de rencontres politiques organisées en septembre et décembre 2007, visant à prendre des décisions à long terme en matière d'environnement et de développement durable. A remarquer qu'ils sont organisé par Jean-Louis Borloo qui à l'époque était ministre de l'écologie.

Par exemple, l'agence a lancé en 2008 un appel à projets sur l'urbanisme durable et la rénovation urbaine qui pousse les acteurs locaux à réfléchir davantage sur ces sujets. Elle a poursuivi ce chemin avec un appel à contributions sur la qualité urbaine, architecturale et paysagère qui reprenait les enjeux de ville durable et qui a contribué à entretenir la dynamique sur le terrain.

Pourtant, l'introduction des principes du DUD en amont du projet de rénovation urbaine ne semble pas s'effectuer de façon linéaire. Comme remarqué par Epstein[20] (2011), l'ANRU a proposé, au moins jusqu'à récemment, une vision du développement durable qui n'intègre pas les trois volets – social, économique et environnemental. Dans le Journal des acteurs de la rénovation urbaine publié sur le thème de la «*Rénovation urbaine et développement durable, c'est maintenant !*» (ANRU, Rénovation urbaine et dèveloppement durable, c'est mainetant!, 2008) on retrouve, par exemple, trois opérations de rénovation urbaine mises en avant chacune sur un des volets du développement durable.

Le chemin vers une prise en charge majeure des enjeux du développement durable débouche sur la réalisation du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) qui devrait constituer une réelle opportunité pour renforcer les ambitions des projets financés par l'ANRU, notamment en matière de performance énergétique et de transition écologique des quartiers (ANRU, 2014). Dans ce but, le NPNRU devrait prendre en considération les quartiers dans une relation accentuée avec le reste de la ville et favoriser de cette manière leur développement durable (ANRU, 2015).

La nécessité de passer du PNRU 1 à un nouveau programme qui prenne plus en considération les quartiers dans leur globalité est fortement appréciée dans les services de l'Etat décentralisés, comme il a été fait remarquer par le chargé de mission rénovation urbaine de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DTTM)13 :

« Le PNRU 1 a permis de s'engager énormément, mais il était marqué par des défauts de la conception initiale très forts. On était vraiment très cloisonné, par exemple on ne développait pas la thématique du déplacement parce qu'elle n'était pas financée. Le NPNRU est arrivé à contextualiser et trouver la bonne échelle» (22/08/2016).

De plus, la volonté de s'engager davantage dans la construction de la ville durable est démontrée par encouragement de la part de l'ANRU à croiser les projets issus de son programme avec d'autres appels à projet de l'Etat, notamment l'AEU2 - une assistance à maîtrise d'ouvrage des collectivités, la certification HQE -- démarche volontaire pour la construction, la rénovation ou l'exploitation de tous les bâtiments, et enfin la labellisation EcoQuartier (ANRU, 2014).

Cette dernière est particulièrement valorisée, au point que le règlement de l'ANRU invite chaque projet de rénovation urbaine qu'il soutient, à s'engager dans la démarche, pour garantir la qualité du projet :

*« L'agence est particulièrement vigilante à la qualité et à l'ambition des projets proposés ainsi qu'à la prise en compte des spécificités du territoire. Les porteurs de projet, en lien avec l'ensemble de leurs partenaires, doivent s'appuyer sur une approche multicritères pour la réalisation du diagnostic urbain et la conception du projet et fixer des priorités adaptées au contexte et enjeux locaux. Pour cela, les collectivités sont invitées à s'appuyer sur la démarche EcoQuartier initiée par l'Etat, notamment son référentiel adapté au renouvellement urbain » (*Arrêté du 15 septembre 2014 portant approbation du règlement général de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain en vue de la signature par l'ANRU des contrats de ville et des protocoles de préfiguration des projets) (Ministère de la Ville, 2014).

[20] Renaud Epstein, maître de conférences en sciences politiques de l'Université de Nantes, est spécialiste des politiques urbaines (politique de la ville, rénovation urbaine, aménagement du territoire) et de l'évaluation des politiques publiques.

Il y a donc eu une évolution de la part des deux dispositifs. Comme expliqué par le chargé de mission rénovation urbaine de la DTTM13 :

« Au départ les deux démarches pouvaient apparaitre très dogmatiques et aux antipodes. Maintenant les deux se sont plus orientées vers la contextualisation » (22/08/2016).

Pour ce qui concerne la démarche EcoQuartier, c'est surtout le passage du concours à la labellisation qui a été particulièrement salué par les acteurs de la rénovation urbaine. Le témoignage du Chef de projet Renouvellement Urbain au sein de Marseille Rénovation Urbaine est très significatif dans ce sens :

« *L'évolution de la démarche EcoQuartier a été très positive. En 2009 et 2011 l'EcoQuartier avait plutôt la forme d'un concours : seulement un nombre limité de dossiers pouvaient gagner, et les autres, malgré la bonne qualité de projet, n'étaient pas valorisés. De plus, l'enjeu était de montrer que le projet avait rejoint certains objectifs, alors qu'aujourd'hui il l'attention est plus sur la démarche du projet »*, (18/07/2016).

Pour ce qui concerne l'ANRU, c'est son ouverture majeure vers les questionnements de la ville durable qui permet maintenant d'envisager les deux dispositifs comment automatiquement intégrables. L'intention du Ministère du Logement et de l'Habitat Durable d'intégrer toujours plus en avant la démarche EcoQuartier dans chaque projet de rénovation urbaine est, en effet, ressentie très favorablement par les services décentralisés de l'Etat :

« Les indications du Ministère sont très claires, pour chaque projet de rénovation urbaine, il faut prévoir une démarche de labellisation, ce qui ne veut pas dire automatiquement arriver à la labellisation, mais utiliser la démarche comme un outil, et notre rôle est d'accompagner les acteurs dans ce sens-là » (Chargée de la Ville Durable DREAL, 22/08/2016)

Un parcours aux multiples bénéfices

L'État encourage à croiser ses programmes concernant la rénovation urbaine avec ceux du développement durable, car il en reconnait les retombées positives.

Parmi les gains envisageables à entreprendre des démarches écologiques dans un quartier en rénovation urbaine, il peut y avoir celui de changer la perception de la qualité environnementale, conçue comme une prérogative réservée uniquement à la classe moyenne. Par exemple et jusqu'à très récemment, les démarches d'amélioration énergétique étaient entreprises dans des quartiers neufs, avec la plupart des logements en accession libre, sauf dans le cas des conventionnements à 25% des logements sociaux. Ils étaient ainsi réservés à une population aisée.

En outre, dans les cas de conventionnement des logements sociaux dans les quartiers à haute performance environnementale, les collectivités locales percevaient - et souvent perçoivent encore - la possibilité de faire accepter plus facilement les logements sociaux sur le territoire comme le seul effet positif de cette convergence (Chargée de la Ville Durable de la DREAL, 22/08/2016)

En revanche, en faisant converger ces projets dans les quartiers d'habitat social, on fait passer le message que la qualité de vie n'est pas un luxe mais une ambition pour tous les territoires, y compris les quartiers prioritaires de la politique de la Ville (ANRU, 2015a). De même, les acteurs de l'Agence soutiennent que de cette façon, il est possible de « *réconcilier et nourrir la dimension de cohésion urbaine et sociale qui n'était pas évidente dans la première génération des écoquartiers des années 2009 à maintenant* » (ANRU, 2015a).

Pour ce que concerne la plus valeur ajoutée à l'ANRU, la démarche EcoQuartier pourrait participer à mieux intégrer les enjeux environnementaux dans les programmes de rénovation urbaine.

De plus, l'introduction de cette démarches dans les quartiers ANRU peut aider à rééquilibrer l'importance du volet social dans les politiques de rénovation urbaine, aussi bien que dans celles du développement durable. Par exemple, le directeur de l'Aménagement et de l'Habitat de la Région Provence Alpes Côte-Azure (PACA) trouve que :

« *à travers la réduction de charges énergétiques, ou l'accès à une meilleure alimentation de qualité en donnant la possibilité aux habitants des quartiers d'avoir accès à des circuits courts, on participe globalement à une approche plus sociale et économique de la ville durable »* (Directeur de l'Aménagement et de l'Habitat – Région PACA, 03/07/ 2016).

Dans les prochains chapitres, nous vérifierons si, effectivement, ces retombées positives se vérifient avec la démarche EcoQuartier dans un quartier ANRU.

2. Différences et convergences des résultats des deux dispositifs : quelle évolution du projet de convention ANRU à la labellisation ?

Méthodologie d'analyse

Aujourd'hui onze des 39 quartiers qui ont reçu la labellisation EcoQuartier sont des opérations de rénovation urbaine. Déjà à l'époque de l'appel à projet organisé en 2011, cinq des 24 projets qui ont été primés étaient des projets de rénovation urbaine conventionnés ANRU (Ministère du Logement, 2011 ; 2013 ; 2014 ; 2015).

Afin de comprendre quel peut être le gain à entreprendre une démarche de labellisation pour un quartier en rénovation urbaine, on effectuera deux types d'analyse. L'analyse se portera sur les sept projets pour lesquels il a été possible de collecter la documentation nécessaire, convention et dossier de labellisation EcoQuartier[21]

Dans un premier temps, nous comparerons la convention ANRU avec le dossier de labellisation EcoQuartier, en analysant notamment l'évolution du projet urbain (quelles formes sont privilégiées et introduites) et quels volets du développement durable sont utilisés pour argumenter chaque action.

Cette comparaison sera effectuée à l'aide d'un schéma qui retrace comment les éléments principaux du projet ont répondu aux objectifs de la loi Borloo et aux engagements EcoQuartier. La relation entre le projet examiné et les deux sets d'orientation sera concrétisée avec des flèches représentant les différents types d'argumentation (la couleur indique si l'argumentation associée à l'action est sociale, économique, environnementale ou politique, et l'épaisseur symbolise l'importance donnée à l'argumentation).

Le premier groupe de flèches sur la gauche concerne les relations et les argumentions comme présentées dans la convention ANRU (des objectifs de la loi du 2003 au contenu du projet), le deuxième groupe, la manière dont elles ont été reprises dans le dossier de labellisation (du projet à aux engagements EcoQuartier). La direction de la flèche indique, elle, la provenance du concept. Par exemple, si une flèche va des engagements au projet, cela veut dire que l'élément a été introduit dans le dossier de labellisation. Pour souligner que cet aspect d'innovation, idées, objets ou démarches ont été présentés uniquement dans le dossier EcoQuartier, ces éléments ont été marqués en jaune.

[21] Pour le PRU Graulhet n'a pas été possible d'effectuer l'analyse car sujet à une conventionne ponctuelle avec l'ANRU au lieu d'un projet global. Les autres trois porteurs de projet n'ont pas accepté de fournir le dossier de candidature ou n'ont pas répondu à la demande de documentation.

Une fois déterminé si effectivement il y a eu évolution et si oui, de quel type, entre le moment du conventionnement et celui de la labellisation, on passera à une comparaison entre les sept projets labélisés, afin de repérer les différences et similitudes. Le but est de vérifier s'il y a une stratégie commune et si la labellisation est largement exportable dans le contexte des projets en rénovation urbaine.

Ci-dessous on trouvera l'analyse d'un des projets réalisée avec cette méthodologie et les images des restants schémas. L'analyse approfondie pour chaque projet se trouve en annexe 2.

L'exemple de Ravine Blanche à Saint Pierre

Le quartier de Ravine Blanche est situé dans la ville de Saint Pierre à la Réunion. Labélisé EcoQuartier en 2013, il avait déjà reçu le Prix Territoires stratégiques - Ville Moyenne dans l'appel à projet de 2011.

Le conventionnement entre la ville et l'ANRU a été passé en 2007 et déjà à l'époque la ville exprimait de véritables préoccupations liées au développement durable et à la volonté de changer radicalement l'image du quartier. Par exemple, le projet de rénovation urbaine présentait la volonté, au-delà de requalifier un quartier pauvre constitué de grands ensembles, de refaire la ville sur la ville. En effet, vu l'attractivité de la ville et les fortes pressions démographiques auxquelles elle est soumise, la mairie choisit de répondre aux tensions en logements en reconquérant et densifiant ce quartier, situé dans la première couronne du centre-ville, au lieu de continuer à étendre la ville. Comme on le voit dans le schéma, les engagements environnementaux ont contribué, dès le démarrage, à définir le contenu du projet (majorité et épaisseur des flèches vertes).

La promotion de modes alternatifs de transport est très présente dans le projet à travers, par exemple, la création de pistes cyclables et chemins piétons. Les modes de déplacement doux seront l'axe portant du projet d'aménagement du canal Sorema, lequel devrait devenir une coulée verte. L'utilisation de ce terme – coulée verte - déjà présent dans la convention ANRU, est significative de l'engagement et de l'attention portée à la question environnementale.

Dans le dossier de candidature pour la labélisation EcoQuartier, apparaît également le projet d'un BHNS comme transparaît une volonté claire de réduire les places de parking (flèche vers les engagements EcoQuartier vers projet).

Autres gages de mobilisation pour le pilier environnemental du développement durable, l'utilisation d'une Assistance de Maitrise d'Ouvrage (AMO) que "qualité urbaine et développement durable" et la volonté d'encourager l'épargne et la production d'énergie avec des ressources renouvelées. Les bailleurs sociaux ont été ainsi encouragés à introduire un système de chaudière solaire et un point Energie a été créé pour aider les ménages à effectuer des épargnes au niveau énergétique. Ce qui est tout particulièrement à remarquer, est le fait que ces actions ont été présentées, depuis le début, sous la triple casquette de la dimension environnementale –à l'époque de la convention ANRU, elle apparaissait sous le terme de développement durable -, social et économique.

En effet, le projet présente une bonne intégration entre les trois types d'objectifs qui se concrétise en actions d'aménagement susceptible de répondre à plusieurs impératifs. Par exemple, la recherche d'attractivité se traduit par une opération de résidentialisation qui a intéressé toutes les constructions du quartier. La résidentialisation a été réalisée à la fois dans le but de diversifier et d'améliorer l'habitat, et dans celui de garantir une meilleure gestion urbaine et de sécurité publique. Pour mettre en place la résidentialisation, les porteurs de projet ont entouré les ilots par des chemins piétons et cyclables, répondant ainsi également à des exigences environnementales.

La seule autre flèche qui va des engagements EcoQuartier au contenu du projet fait référence au domaine de la gouvernance, et plus précisément à l'introduction du Fonds de Participation des Habitants, c'est-à-dire des aides pour soutenir et encourager la participation des habitants. Comme on le voit, la dimension de la flèche est très réduite, car les aspects de gouvernance étaient déjà très développés à l'époque du conventionnement ANRU. Le projet s'était distingué pour avoir engagé un processus de pilotage et de gouvernance élargie, associant l'ensemble des usagers et des habitants.

En conclusion, le projet de Ravine Blanche semble s'être emparé, depuis le début, des thématiques du développement durable. Comme la plupart des projets proposés à l'ANRU, les porteurs de projets avaient travaillé la dimension du développement social et économique du quartier. En revanche, à la différence d'autres projets conventionnés ANRU, Ravine Blanche propose, dès le départ, des actions clairement affichées comme environnementales. De plus, le projet a été capable de proposer des actions que répondaient à la fois aux trois dimensions, montrant ainsi un véritable chemin vers le développement durable.

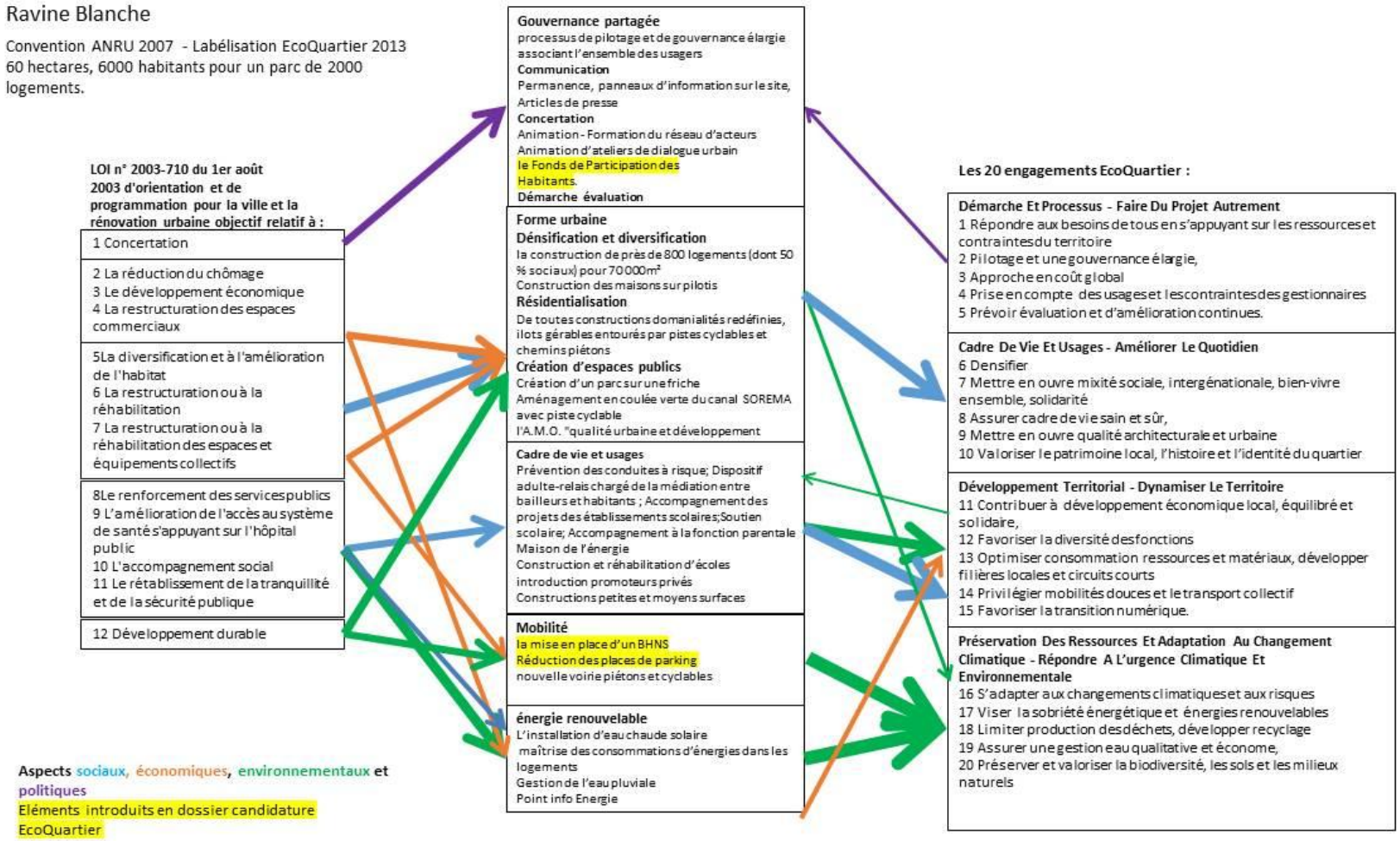
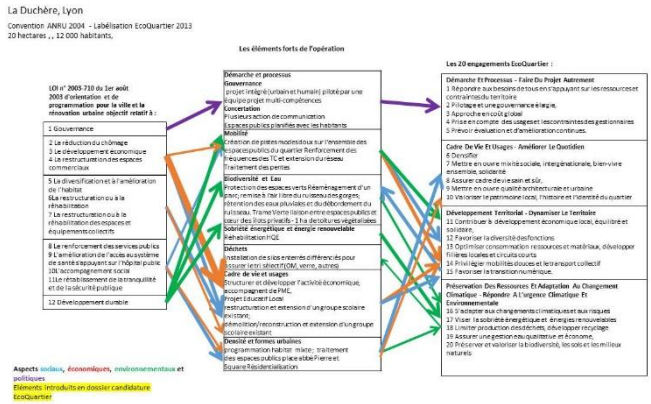


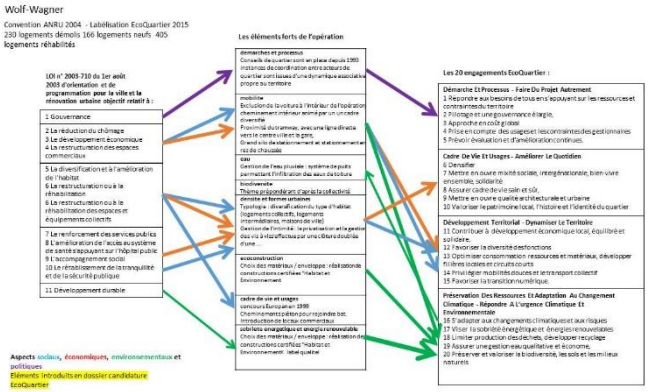
Figure 2 Schéma de comparaison projet Ravine Blance ANRU –EcoQuartier – inspiré par le schéma Chiappero mise en place sur le quartier Encagnane Aix -en-Provence

Schémas projets rénovation urbaine labellisés EcoQuartier :

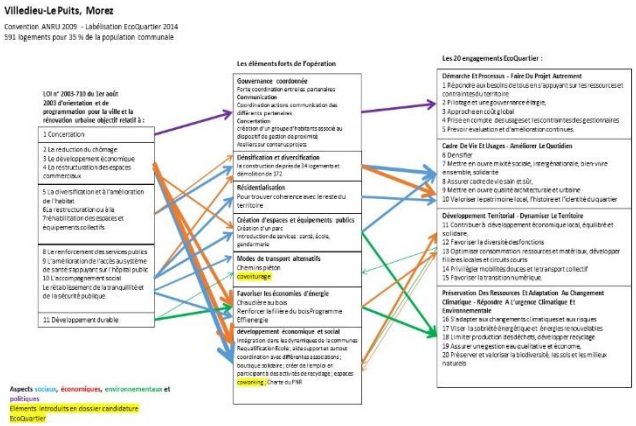
La Douchre - Lyon



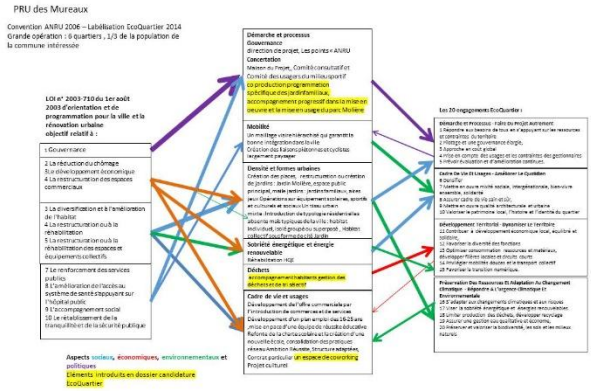
Wolf Wagner - Mulhouse



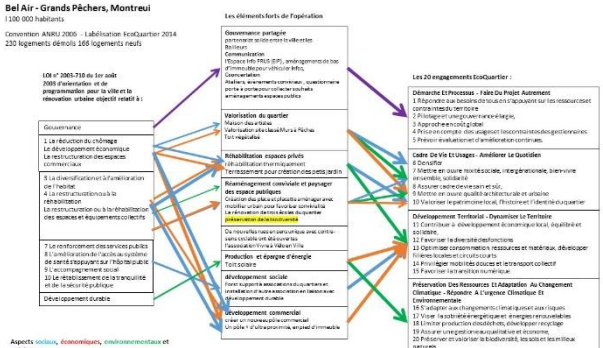
Villedieu le Puits - Morez



PRU des Mureaux



Bel air - Graulhet-En Gach



Croix rouge - Reims

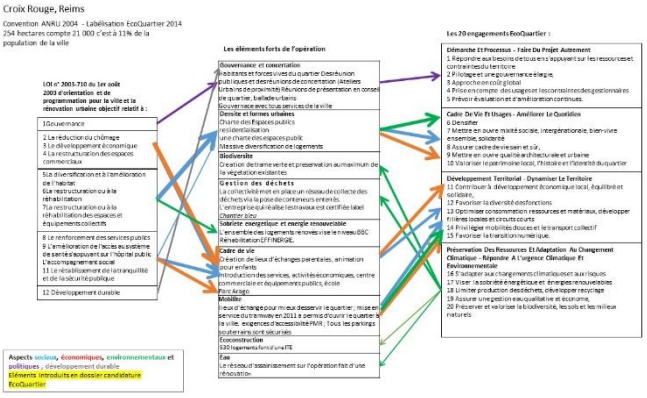


Figure 3 Schéma projets rénovation urbaine labellisés EcoQuartier

Une évolution minimale du quartier d'un dispositif à l'autre

La comparaison entre la comparaison ANRU et le dossier de labellisation fait émerger une évolution minimale dans le contenu du projet. En annexe 2, on trouvera l'analyse effectuée sur chaque projet avec schéma et texte explicatif.

Dans la plupart des conventions ANRU, de manière assez prévisible, ces sont les possibles retombés socio-économiques des actions qui sont mises en avant. En effet, dans la majorité des schémas, on retrouve une prévalence de flèches bleues et rouges.

Les argumentations des dossiers de candidature EcoQuartier, quant à eux, sont le plus souvent liées aux thèmes environnementaux, lesquels ont aussi plus de relevance par rapport au contenu des conventions (quantité et épaisseur des flèches).

Même si la présence d'une majeure quantité de flèches vertes, pourrait faire présumer une importance principale accordée aux aspects environnementaux, grâce à la démarche de labélisation, en réalité on réalise qui sont les mêmes aspects du projet, associés auparavant à autres piliers du développement durable, qui sont maintenant mis en avant comme promoteurs de la dimension environnementale. Par exemple, l'introduction des chemins piétons et pistes cyclables qui était plutôt associée à des exigences sociales et de sureté dans la convention ANRU, sera ensuite valorisée dans le cadre d'un engagement « Préservation de ressource » et dans l'engagement « Cadre de vie ».

Il en est de même pour ce que concerne l'introduction de parcs et de végétalisation des cités. Dans les conventions ANRU, ces éléments sont essentiellement proposés au titre d'une fonction de garant de la qualité de vie de riverains au quotidien, alors qu'ils seront présentés dans un contexte de protection de la biodiversité, dans le dossier EcoQuartier.

On retrouve ici la métamorphoses à laquelle le développement durable soumet les objets urbains, comme Hamman, Blanc, & Henniger (2008) l'évoquent, par exemple, à propos des parcs urbains : « *Les parcs urbains s'insèrent ainsi dans des chainages qui les reconfigurent et les font passer d'une dimension sectorielle à une approche plus transversale, « globale* » (p. 55).

Aussi les choix d'urbanisme comme la compacité, la mixité fonctionnelle, la volonté de rompre la monotonie des grands ensembles et de le rendre plus attractifs pour la classe moyenne traduisent dans le dossier de labellisation en termes urbanistiques des exigences en partie énergétiques, pour une autre part liées à la qualité de vie et du développement économique du territoire.

La raison de ce décalage dans la justification de mêmes actions est à rechercher dans la formulation de la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine de 2003 qui mentionnait le développement durable des quartiers comme but général, associé à la mixité sociale (en article 6), ne l'explicitait pas dans les objectifs établis (en article 1).

De la même façon, dans les conventions ANRU on retrouve souvent des actions ayant des finalités environnementales justifiées par des arguments de développement durable. Par exemple, les actions d'épargne, de réhabilitation et production énergétique, mais aussi de gestion des espaces verts sont présentées dans des sections intitulées « développement durable ». La motivation émane probablement de l'acception du développement durable conçu essentiellement comme un développement économique développé dans le respect de la nature qui prévalait à l'époque. (Vaillancourt, 2004)

L'enjeu de la labellisation est alors de reconfigurer ces objets urbains et ces actions d'aménagement de dimension sectorielle (économique ou sociale ou environnementale) en une approche plus transversale et globale, avec des actions et des objets conçus pour répondre aux impératifs de différentes natures.

De la comparaison générale des deux documents émerge ainsi que les aspects liés au développement durable sont présents au démarrage du projet, mais que l'argumentation et les liens avec ces derniers sont renforcés dans le discours amené par la démarche de labélisation. Il en résulte que la démarche de labellisation n'aura pas significativement enrichi le contenu des projets urbains, mais qu'elle aura contribué à les repenser en considérant une approche intégrée, requise par le développement durable.

On retrouve donc avérée de façon partielle l'hypothèse que l'association de la démarche EcoQuartier dans un quartier en rénovation urbaine puisse aider à mieux intégrer les enjeux environnementaux. Par ailleurs, il est possible d'affirmer que la démarche est encadrée par un discours de meilleure prise en charge globale du quartier, dans tous ses aspects.

Il faut aussi ajouter qu'au-delà d'une approche plus globale du projet, la démarche de labellisation semble avoir renforcé certains aspects et dans d'autres cas, introduits aussi des éléments supplémentaires.

Un des domaines les plus accentués dans le dossier, est la concertation avec les habitants. Même si la plupart des projets examinés se distinguait déjà par une prise en compte de cette participation, par exemple, en proposant une Maison du Projet - avant même que sa présence ait été rendue obligatoire par le NPNRU - c'est bien dans les dossiers de labellisation qu'elle émerge comme élément fondamental. En effet, dans les conventions, c'est surtout l'aspect communication qui est mis en avant, alors qu'ensuite il est vraiment question de co-construction des décisions avec les intéressés. Il faut, malgré ça, ajouter que la possibilité d'influer en profondeur le projet, au travers de la participation des habitants, n'est donnée que sur des secteurs et domaines bien spécifiques, comme les jardins partagés. Une des explications possibles peut en être, comme expliqué par le chef de projet des Mureaux, que la co-production des habitants n'a été rendue possible que sur les espaces qui n'étaient pas encore achevés au moment de la labellisation (Chef du Projet Mureaux SEM 92, 22/07/2016).

Un autre secteur qui s'est vu donné une place prépondérante dans les dossiers de labellisation, est la mobilité. En effet, comme on l'a vu ci-dessus, les acteurs locaux de l'Etat imputent à des financements de l'ANRU concentrés sur un nombre limité de thématiques - notamment celles des équipements et du désenclavement - un manque de prise en charge d'autres thèmes, tels que la mobilité, dans les projets financés.

En outre dans le dossier de labellisation, sont ajoutées des actions axées sur les dimensions environnementales. Par exemple, le traitement des déchets, l'introduction de bennes pour le tri qui étaient des dimensions peu traitées dans les conventions, sont présentés comme des éléments très importants dans la plupart des dossiers de labellisation.

Parmi les objets urbains qui font leur entrée dans le dossier de candidature, on trouve aussi les espaces de co-working et des emplacements réservés au covoiturage (ex. Mureaux et Morez). Cependant, l'introduction de ces espaces peut être simplement imputable à l'attention générale qu'ils sont en train de recevoir.

Bien qu'il soit difficile d'affirmer que ces actions ont été entreprises pour satisfaire les exigences de la labellisation, il est néanmoins possible de les relier à la volonté des porteurs de projets de poursuivre le chemin du développement durable sur lequel ils s'étaient déjà engagés.

3. Qui s'engage dans le chemin de la démarche et arrive à la labellisation ? Comparaison sur l'ensemble des quartiers qui ont reçu la labellisation

Il est intéressant, afin de comprendre quelle évolution la démarche EcoQuartier peut amener, d'examiner les points communs et les différences entre les situations des quartiers ainsi que le contenu des projets examinés.

Des projets différents pour des contextes hétérogènes

En premier lieu, il émerge de manière évidente la différence de contextes, dans lesquels les projets analysés ont été conçus et ils se sont déroulés.

Figure 4 Carte projets rénovation urbaine labellisés en métropole et à La Réunion

Comme on le voit sur la carte, il y a une hétérogénéité géographique des projets. Les projets sont localisés dans différents départements et régions, même si l'on peut remarquer une légère concentration en région parisienne.

Cette variété géographique se traduit dans des caractéristiques topographiques très variées. Par exemple, on retrouve des communes littorales comme à Saint Pierre et à Saint Brieuc ou des communes de montagnes, comme à Morez.

C'est qui change significativement d'un projet à l'autre, c'est aussi la taille de la collectivité porteuse du projet. On trouve une grande ville comme Lyon, des villes moyennes[22] comme Mulhouse ou et

[22] Aires urbaines centrées autour de villes de 20 000 à 100 000 habitants

des petites villes[23] comme Morez. Logiquement, la taille de la ville a un impact sur la taille des projets. Cependant, comme visible dans les schémas d'analyse des projets en annexe 2, les projets intéressent pour la plupart des superficies et une part de la population assez importante par rapport à la taille de la commune.

Comme on l'avait déjà remarqué dans le premier chapitre, il en résulte que la démarche est très souple et qu'elle peut être entreprise sur des territoires très différents. Caractéristique, cet ici très prisées, par les acteurs sur le terrain :

« Le point fort de la démarche c'est sa capacité à s'adapter » (Chargé de la rénovation urbaine DDTM13, 22/08/2016)

Ou encore :

« L'EcoQuartier est adaptable à tous les territoire, car il est très souple. Les objectifs doivent être raisonnables et territorialisés. La démarche est ainsi suffisamment ouverte pour s'adapter à tout type de territoire » (Chargée de la Ville Durable DREAL, 2016)

Il faut aussi remarquer que l'hétérogénéité des contextes se traduit par une diversité de projets. S'il est vrai que l'on retrouve les mêmes actions dans toutes les conventions ANRU et ensuite dans les dossiers de candidature, elles sont, dans la plupart des cas, contextualisées. Par exemple, l'injonction de l'introduction d'énergies renouvelables se traduit à Morez par l'installation de chaudières à bois – de par la présence historique de la filière du bois - afin de s'adapter au climat particulièrement froid de la région et devenir plus attractif pour la classe moyenne. En revanche, à Ravine Blanche, la même injonction devient installation de toit solaire avec comme objectif d'augmenter le reste à vivre des locataires.

Ce ne pas seulement la diversité géographique qui contribue à la diversification des projets, mais aussi la volonté de valoriser l'histoire et le patrimoine localement. Choix qui se reflète dans les formes urbaines. Ainsi, dans le cas du PRU des Mureaux cela se traduit par des bâtiments de dimensions réduites, et dans les fonctions accueilles, notamment à Grands Pêchers avec la Maison des Artistes (Annexe 2).

Même si, comme on le verra dans la prochaine sous-section, la démarche de labellisation n'a pas pu influencer profondément les projets analysés. En effet, la volonté de contextualisation était déjà celle des collectivités locales, il faut remarquer que les engagements EcoQuartier insistent sur cet aspect. En effet, *la nécessité de s'adapter aux caractéristiques de son territoire* fait partie de la définition de l'EcoQuartier (comme déjà indiqué dans le premier chapitre).

En conséquence, l'uniformisation des projets, souvent exprimée comme un danger lié à l'application des démarches et des référentiels (Hajek & Hamman, 2014), ne s'est pas avérée. On est plutôt dans la situation recommandée par Theys et Emilianoff (2011) : « *chaque ville étant différente, c'est à chacune qu'il appartient de trouver son propre chemin de parvenir à la durabilité* » (p. 11).

[23] Les petites villes de 3.000 à 20.000 habitants.

De véritables projets de territoire axés depuis longue date sur le développement durable récompensé par la labélisation

Récompensés mais pas guidés par la labellisation

Un des points communs qui émerge de l'analyse, est que les trois quartiers labellisés en 2013 étaient déjà des lauréats de l'appel à projet EcoQuartier de 2011. En effet, c'est bien grâce à l'accumulation de prix remportés par des projets de rénovation urbaine, que l'intérêt pour un croisement des deux dispositifs a été éveillé. Ainsi, comme l'évoque le chargé de rénovation urbaine au sein de la DDTM :

« C'est au moment du palmarès qu'on a réalisé qu'il y avait dans le croissement de deux dispositif un élément d'intéressant qui pouvait expliquer qu'en 2011, sur 11 projets lauréats, il y en avait 5 issus de la rénovation urbaine, dont le grand prix, d'ailleurs» (22/08/2016).

En analysant les projets (en annexe 2), on voit bien que ces trois projets se démarquent par une bonne intégration de tous les volets du développement durable, déjà présents dans la convention ANRU, qui se concrétise en actions d'aménagement susceptibles de répondre à plusieurs impératifs.

Il faut ajouter à cela que les quartiers déjà primés en 2011 qui l'ont souhaité, ont été labellisés en 2013, après avoir suivi une démarche de labellisation abrégée. Le processus de labellisation n'a donc pas pu avoir d'impact sur ces projets.

L'enjeu de la labellisation est ainsi le couronnement d'engagements pris vis-à-vis du développement durable, bien avant la labélisation EcoQuartier et, parfois même, avant le conventionnement ANRU.

S'il est particulièrement évident pour ces trois projets que la labellisation constitue une reconnaissance du chemin parcouru dans la direction du développement durable, plutôt qu'un encouragement ou un aide à l'entreprendre, il est aussi visible dans les autres projets examinés.
En effet, les chefs de projets interpellés (entretien avec le Chef de projet SEM 92 Mureaux, échanges mail avec le Chef de Projet Villedieu-Le Puits) expliquent que l'idée de proposer le quartier comme un EcoQuartier est venu bien après la finalisation du projet. Par exemple, dans le cas de la Ville des Mureaux, le dossier de labellisation constituait en fait l'opportunité de concrétiser un engament environnemental qui avait toujours existé au sein du projet global pour la ville. Dans le cas de la Ville de Villedieu-Le Puits, le but du projet était de répondre aux exigences sociales et économiques du territoire. En revanche, ce n'est qu'au moment où les services de l'Etat les ont contactés pour leur proposer une labellisation que les porteurs du projet ont réalisé qu'en associant les deux exigences à chaque action, ils avaient, de fait, créé un EcoQuartier.

Le solide engagement de la plupart des projets envers le développement durable est prouvé aussi par toutes les démarches et référentiels auxquels les collectivités locales ont adhéré avant d'entreprendre la démarche EcoQuartier. La mise en place de l'Agenda 21 a été une évidence pour toutes les collectivités intéressées. De plus, on retrouve dans ces projets d'autres démarches comme l'AEU, des AMO sur le développement durable et des Chartes Vertes pour les chantiers.

De plus, la plupart des projets (Lyon / La Duchère ; Reims/Croix de Sud ; Saint-Brieuc / Balzac – Europe ; Les Mureaux / les PRU ; Mulhouse / Cité Wagner ; Montreuil / Bel Air – Grands Pêchers) avait déjà participé à l'appel à projet lancé en 2008 par l'ANRU, sur la ville durable (ANRU, 2009). C'est cette attitude à s'emparer d'outils disponibles qui peut expliquer qu'un certain nombre de projets se sont correctement saisis de l'ensemble des sujets qui font la ville durable et ont ainsi reçu la labellisation.

Situation de départ similaire et une longue intervention sur les quartiers

Le fait que la situation initiale des quartiers soit comparable est bien sûr prévisible. Comme on l'a vu dans le premier chapitre, il s'agit de dynamiques de paupérisation de la population de ces quartiers et, même, de dégradation de ces derniers. Enclenchées par la désindustrialisation intervenue à la fin des années 70, c'est en grande partie ce phénomène qui rend ces quartiers des cibles toutes désignées pour la politique de la ville.

Dans la plupart des cas, en effet, les quartiers examinés ont fait l'objet d'interventions de longue date, c'est-à-dire à dire au moins à partir de la fin des années 80 et le début des années 90. Ils ont donc vu défiler tous les dispositifs conçus par la politique de la ville. La démarche EcoQuartier est ainsi la dernière d'une longue liste à être appliquée au quartier.

Le paysage comme moteur du projet

Bien que, comme l'on a vu ci-dessus, les quartiers analysés soient localisés dans des zones géographiques et topographiques très différentes, dans plusieurs dossiers de labellisation - par exemple pour La Duchère, les PRU des Mureaux et Villedieu-Le Puits - on retrouve des références à la qualité paysagère, hors de commun.

Cette référence peut faire penser à une des définitions de l'écoquartier : « *un écoquartier est un quartier conçu (ou renouvelé) avec une démarche environnementale, laquelle porte notamment sur le paysage ou la ' la végétalisation des quartiers ' et la qualité environnementale des bâtiments»* (Charlot-Valdieu & Outrequin, 2009).

Un véritable projet de territoire :

Une autre caractéristique qui semble être partagée par la totalité des projets est celle d'avoir développé un véritable projet de territoire pour la ville dans lequel le rôle du quartier en question a été bien défini, et qui émerge déjà dans la convention ANRU.

Par exemple, les Mureaux voit dans les PRU la clé de voute pour redynamiser son territoire ; Mulhouse va développer le quartier de rénovation urbaine de façon de façon à invertir une dynamique démographique négative ; Ravine Blanche a contrario, pour maitriser la croissance de la population. Pour aboutir à leurs fins et dans tous les cas considérés, le contexte local sera tenu en considération et valorisé. En effet, même si comme le CES (2013) en convient, « *les conventions de rénovations urbaines sont formulées de la même manière, avec un vocabulaire formaté et les mêmes types d'opérations* » (p. 57), les projets examinés se placent évidemment parmi le groupe restreint repéré par B. Allen et H. Duret, qui a su «'*fabriquer des projets à chaque fois spécifiques, même si les ingrédients en sont souvent les mêmes*» (en Donzelot, 2012 ; p. 75).

Les collectivités locales analysées semblent ainsi être au-dessus du reproche souvent fait aux projets de rénovation urbaine. Ce reproche est d'avoir déterminé les actions à entreprendre, non au travers d'une analyse des situations que le projet doit faire évoluer, mais à partir de paradigmes préconçus (CES, 2013 ; Donzelot, 2014). De fait, malgré un diagnostic qui peut être considéré comme commun et des actions similaires, les collectivités ont su adapter les projets à leur contexte.

Évidemment, la bonne prise en compte du contexte et une vision claire pour le futur du territoire sont les ingrédients indispensables pour réussir dans toutes les démarches de projet et ne sont pas nécessairement propres à la démarche EcoQuartier, mais ils sont, en revanche, définitivement valorisés par cette dernière.

De là émerge ainsi le rôle fondamental des élus, étant donné que ce sont eux qui marquent l'orientation du territoire. Comme il est bien explicité par la Chargée de la Ville Durable de la DREAL :

« Pour que le projet EcoQuartier puisse aboutir, il faut que la collectivité et les élus s'associent fortement à la démarche. Il faut surtout qu'ils aient des idées et des objectifs clairs sur ce que les quartiers rénovés vont amener au territoire et quelles identités ils auront. Il est toujours indispensable de remonter à la source et à l'historique du quartier, mais il faut donner une identité, une thématique parce que c'est de cette façon que les gens vont investir à la fois le projet et leur quartier. Cette appréhension et méthode ne sont pas amenées par la démarche EcoQuartier. L'EcoQuartier, en revanche, amène de la reconnaissance » (22/08/2016).

L'engagement des élus, un facteur important

L'implication des élus dans la démarche EcoQuartier est quant à elle, une absolue nécessité pour garantir sa réussite. Elle peut être un facteur qui entrave sa reproductibilité. En effet, s'impliquer dans une démarche qui risque de ne pas déboucher sur la labellisation ou dans laquelle on peut vérifier si les attentes ont été maintenues est hautement dangereux du point de vue politique. Autrement dit :

« Pour les élus, il peut être difficile de s'engager sur quelque chose qui risque de pas remporter un succès ou n'aboutira pas. Ainsi, l'annonce d'une volonté de concevoir un projet de très haut niveau, qui doit être par la suite revu à la baisse pour de problèmes techniques, peut constituer, en soi, un problème » (Chargée de la Ville Durable DREAL, 2016).

Conclusion première partie :

Dans cette première partie nous avons observé les possibles points en commun et divergences du développement durable et rénovation urbaine ainsi que les plus valeurs qui peuvent amener à être associées.

Leur premier point en commun est d'être une réaction contre les principes et les erreurs de l'urbanisme moderne de l'après-guerre lesquels ont créé les grands ensembles. Ces derniers seront la cible de la rénovation urbaine, alors que le développement durable urbain sera considéré pour longtemps comme une prérogative des classes aisées. Cette ici – la différence des populations intéressées par les deux démarches - est leur point principal de divergence.

Par contre, cette divergence est en train de se réduire et les dispositifs que font référence aux deux concepts se croisent de plus en plus. La preuve est l'incitation de l'ANRU à entreprendre la démarche de labellisation EcoQuartier pour tous les projets qu'elle conventionne.

Onze quartiers en rénovation urbaine ont déjà reçu le label. La comparaison entre les projets comme décrits dans la convention ANRU et dans le dossier EcoQuartier a fait émerger principalement une réorganisation des motivations et actions pour répondre à la fois aux besoins environnementaux, sociaux, économiques et politiques.

En outre, la démarche semble permettre à certains thèmes tels que les déchets et la mobilité de gagner d'importance.

PART II LES ACQUIS D'UN QUARTIER ANRU DANS LE CHEMIN VERS LA LABELLISATION : LES CAS DE LA SOUDE – HAUTS DE MAZARGUES

CHAPITRE 3

Le chemin d'un quartier ANRU vers la labellisation EcoQuartier : Les cas de La Soude- Hauts de Mazargues

Dans la première partie de ce travail, nous avons effectué une analyse comparative des quartiers en rénovation urbaine qui ont reçu le label EcoQuartier. L'étude a été réalisée au travers d'une analyse ponctuelle, c'est-à-dire que nous avons comparé le projet urbain au moment de la convention ANRU avec le projet urbain au moment de la candidature EcoQuartier. Si cette analyse a permis de repérer les grands traits communs de l'évolution des projets de la convention ANRU au dossier de candidature, elle n'a pas pu nous renseigner sur la démarche ni sur son impact au niveau des professionnels impliqués ou des habitants du quartier. Afin de mieux éclairer ces questionnements, cette deuxième partie sera dédiée au cas d'étude de La Soude – Hauts de Mazargues, quartier en cours de labellisation, à Marseille. Cette fois, la comparaison de la convention ANRU et du dossier de labellisation sera accompagnée par des entretiens effectués avec les porteurs de projet, les acteurs locaux et les habitants.

1. La Soude – Hauts de Mazargues : un quartier prédisposé pour la démarche

L'importance de l'histoire et de l'identité du quartier

Le quartier de La Soude – Hauts de Mazargues, situé dans le 9ème arrondissement de Marseille, concentre près de 5000 logements, dont 1400 logements sociaux sur une superficie de 120 hectares[24] (MPM, 2016). Il fait objet, depuis 2011, d'une convention avec l'ANRU et il a été reconnu « engagé dans la démarche EcoQuartier » en 2015.

Comme rappelé par le CES (2013), les quartiers en rénovation urbaine sont très souvent présentés par les professionnels concernés comme très homogènes, partageant la même histoire, la même population et les mêmes problèmes. En réalité, les quartiers intéressés sont très différents les uns des autres, tout d'abord de par l'histoire qui a accompagné leur création, deuxièmement, par leur taille, qui peut être très variée, et encore plus fondamentalement parce qu'ils possèdent tous une identité spécifique.

Ce constat est particulièrement vrai pour un quartier comme celui de La Soude – Hauts de Mazargues dont l'histoire et les caractéristiques paysagères ont contribué à forger une identité spécifique et très marquée. Pour comprendre le contenu du projet de rénovation urbaine et les actions qui ont été entreprises sur le quartier, ainsi que l'interaction entre professionnels et habitants, il faut donc remonter dans l'histoire et l'urbanisation de ce quartier, sachant qu'il est aussi composé de sous-territoires qui ont eux-mêmes des caractéristiques et des identités différentes. Ces parties de territoire, comme on le verra plus loin, s'imbriquent de façon différente dans la convention ANRU et dans le dossier EcoQuartier. Nous avons également une autre raison d'analyser les caractéristiques du quartier, comme l'ont d'ailleurs souligné les professionnels interviewés : les particularités de ce quartier le rendent particulièrement propice à la labellisation.

La première caractéristique fondamentale du quartier en est la haute qualité paysagère de son territoire, que le quartier doit à sa position géographique, au pied des massifs de Calanques dans l'extrémité sud de la ville. Le territoire se trouve entre mer et Calanques, collines et campagnes. Le

[24] Zone Urbaine Sensible La Soude Hauts-de -Mazargues et Zac de la Jarre ensemble.

dossier de candidature EcoQuartier résume bien les différents éléments qui composent la nature dans le quartier : *« On retrouve ici tout à la fois cette nature première et les horizons qu'elle dessine, les massifs où souvent la roche affleure et les grands pins qui dévalent les pentes, mais aussi une nature plus domestique, principalement "résidentielle", celle des jardins des maisons, modestes, ou non, auto construites parfois, ou héritée des parcs des anciennes bastides ; et même une nature plus productive dans ces traces, d'une campagne cultivée »* (MUR, 2015).

Figure 5 La qualité paysagère dans le quartier La Soude - Hauts de Mazargues

Cette qualité évidente du site a été la caractéristique la plus remarquable et la plus immédiate, celle à laquelle les habitants se sont identifiés au fil du temps. La population du quartier qui partage cette identité est très variée. Cela est dû à la riche histoire des lieux, même si elle a pu être douloureuse aussi parfois. Le territoire a été urbanisé de longue date en noyaux villageois, les Mazargues (La Soude) et la Cayolle, et en bastides entourées de grands espaces agricoles, comme dans le parc de la Jarre. La Soude et la Cayolle font l'objet de la convention ANRU, et avec le parc de la Jarre constituent les trois pôles différents sur lesquels s'inscrit la démarche EcoQuartier.
La Cayolle est la partie la plus au sud du quartier, elle est constituée, originairement, d'un petit village isolé au sud de l'agglomération marseillaise, sur un territoire aride qui s'étend jusqu'au pied des collines, près de la mer. En 1945, un camp de transit destiné à accueillir les populations en déplacement sur toute l'Europe, dans l'après-guerre, est créé dans le Grand Arénas, un terrain vierge d'une cinquantaine d'hectares proche de La Cayolle (Degugné & Temime, 2008). Ce camp, qui devient au cours des temps un bidonville, accueille des populations juives, arabes, des rapatriés d'Algérie -français et gitans. Ils présentent des situations précaires d'habitat et d'extrême pauvreté. Malgré les conditions difficiles, la vie dans le quartier est caractérisée par une forte solidarité et une relation à la nature environnante très forte (entretiens avec professionnels et habitants).

À partir des années 60, diverses opérations sont entreprises sur le camp pour commencer à résorber le bidonville. De très mauvaise qualité, les bâtiments réalisés à cette époque seront détruits déjà dans les années 80 qui sera la dernière menée jusqu'au récent PRU. Ces opérations laisseront des traumatismes chez certains habitants et donnera naissance à l'important parc de logements sociaux dit La Cayolle (voir figure 6). Une large partie des habitants de la Cayolle sont les habitants originaux du camp de transit et du bidonville qui, très attachés à leur lieu de vie, le quittent difficilement, même quand leur situation économique s'améliore. Par ailleurs, l'histoire du quartier a fait que des pratiques de partage des ressources, de revalorisation des objets et une culture agricole sont encore très répandues parmi la population originaire du quartier. C'est sur ces dynamiques que la démarche EcoQuartier s'appuiera.

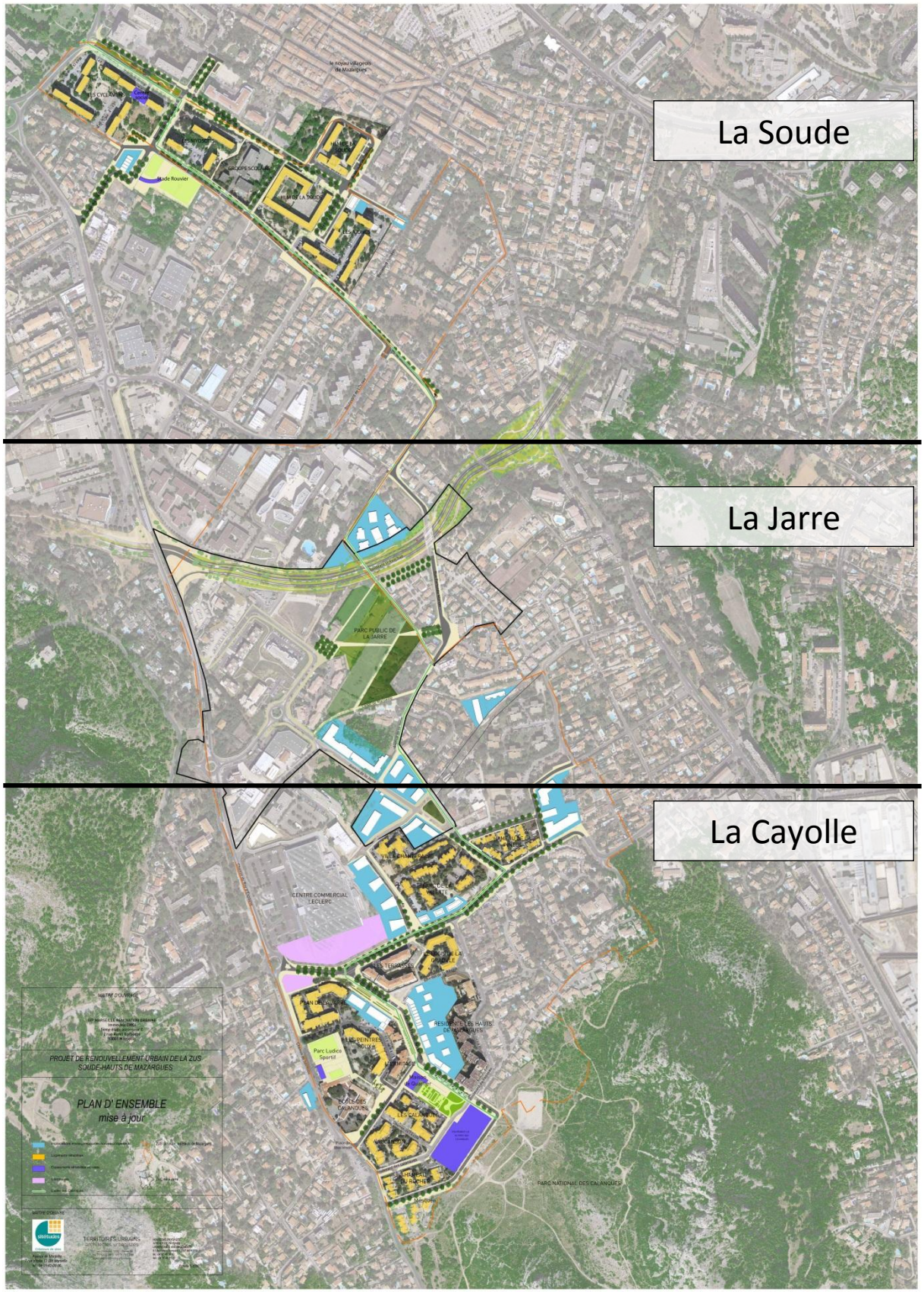


Figure 6 Plan d'ensemble de l'EcoQuartier Parc de Calanques

L'actuel Chef du projet du quartier nous rappelle, qu'à l'époque, Logirem[25] est appelée à être l'aménageur du quartier à travers la direction de la ZAC[26] du Baou de Sormiou, en s'occupant donc de la construction et du plan d'ensemble ainsi que des logements sociaux (entretien 01/07/2016). Les quatre autres bailleurs (13 Habitat, HMP, Eralia et Unicil) sont appelés pour gérer le parc social, car la municipalité veut éviter les problèmes liés aux quartiers mono-bailleur. Nous retrouvons l'intention d'apprendre dans les échecs des politiques des grands ensembles. Il en va de même pour le choix des bâtiments, de taille plus réduite que la moyenne des autres opérations. L'assez bonne qualité du bâti amènera le PRU de 2011 à proposer une quantité très réduite de démolitions-reconstructions, soit 2,5 % contre le 97 % de réhabilitation (MRU, 2016). Au démarrage du PRU, la Cayolle se compose de 316 logements sociaux et 287 en copropriétés privés (plus de détails sur la rénovation urbaine en annexe 3).

Pour ce que concerne La Soude, elle se trouve plus au nord (voir figure 6). La majorité du secteur est constituée par des terres agricoles, jusqu'en 1972, quand la Ville crée la ZAC de Bonneveine sur laquelle seront construits des logements sociaux pour les rapatriés d'Algérie (Actuel Chef du Projet MRU, 01/07/2016). Certains habitants de la Cayolle, en ascension sociale, déménageront aussi au fil du temps dans cette partie du quartier (Sous-préfet à l'égalité de chances, 19/07/2016). L'urbanisme sera classique, représentatif de cette période, avec des barres et des tours qui formeront des cités assez importantes. On aboutit à un total de 1600 logements sociaux, avec des bâtiments de 400 logements chacun (Actuel Chef du Projet MRU, 01/07/2016). Malgré l'importance de l'opération, elle reste malgré tout de taille plus réduite que d'autres zones d'habitat social de la ville.

Au milieu de ces zones d'habitat social, on trouve la ZAC de la Jarre qui constitue le troisième morceau de ce territoire. La ZAC de la Jarre est créée en 1992 avec une vocation initiale réservée à l'activité économique, mais qui évoluera progressivement pour accueillir aussi des logements. Elle est gérée aujourd'hui par la Soleam, la SEM mandataire de la Ville.

Le quartier se démarque des autres en comparaison avec les grands ensembles de plusieurs milliers de logements situés au nord de la ville avec une situation de départ plus positive. En effet, comme remarqué par le CES (2013), les territoires qui comportent plusieurs zones d'habitat social de taille limitée, présente déjà un atout majeur par rapport à ceux qui accueillent de grands ensembles de taille massive construits au même moment. Ces quartiers offrent, en effet, une diversification souvent intéressante de formes et parfois de statuts d'habitat.

Cette interprétation est appuyée par le Sous-Préfet à l'égalité des chances (09/07/2016), lequel rappelle que même si les deux quartiers d'habitat social forment la seule ZUS dans le sud de la ville, à cause de leurs indicateurs sociaux au-dessus de la moyenne, ceux-ci restent de toute façon bien plus favorables que dans les autres ZUS marseillaises. Par exemple, sur l'ensemble de la ville, 24% de la population dépendent à 100% des prestations sociales. Sur La Soude – Hauts de Mazargues, il est de 26 % alors que sur le secteur Nord on peut aller jusqu'à 35 % (GIP Politique de Ville de Marseille, 2015). Le Sous-Préfet remarque aussi qu'en réalité La Soude devait sortir du dispositif ZUS en 2007, suite au changement de critères sociaux prévus par la Politique de la Ville, mais que le Préfet a plaidé auprès du Ministère de la Politique de la Ville pour unifier ce secteur avec celui de la Cayolle. C'est ce qui explique que des territoires aussi différents et éloignés se retrouvent associés dans des dispositifs communs.

Par ailleurs, les professionnels interviewés considèrent que, par rapport à d'autres quartiers ZUS, les habitants de La Soude – Hauts de Mazargues se démarquent par un attachement majeur ainsi que leur engagement actif dans l'amélioration du quartier.

[25] Bailleur social.
[26] Zone d'aménagement concertée.

Une situation favorable mais encore caractérisée par un manque de cohésion sociale et territoriale

Malgré cette situation assez favorable, le quartier - surtout « la Cayolle »- est très stigmatisé et il est connu à Marseille pour être un lieu de trafics de drogue, d'insécurité et d'incivilités. Ces activités illégales et asociales sont favorisées par la présence de grands espaces vides qui sont devenus des zones de non-droit, entre les trois pôles examinés.

Un des problèmes sociaux principaux, de façon assez prévisible, est celui de l'emploi avec un taux de chômeurs de 12% sur le secteur de la Soude et 18% sur la Cayolle (Ville de Marseille, 2011). En réalité, la zone accueille plus de 3000 emplois, localisés principalement dans la ZAC de la Jarre, mais il y a un décalage entre les qualifications demandées et celles détenues par la population. Cette dernière est donc très éloignée des emplois qui les correspondraient le plus à cause de la collocation du quartier à l'extrémité sud de la ville et le manque de transport en commun.

La pauvreté des cités de la Cayolle et de La Soude est aussi soulignée par le contraste avec le vaste tissu pavillonnaire que les entoure. En effet, la qualité paysagère a commencé à attirer dans cette zone sud de la ville, à partir des années 80, une population aisée. Dans la même période, l'étalement urbain est aussi arrivé dans ce secteur sous la forme de zones d'activité et de zones commerciales de type périphérique. Dans les années 2000, le centre commercial s'ouvre sur l'Avenue de Colgate en devenant un des principaux repères. Comme la plupart des zones, fruits de l'étalement urbain, elle est planifiée essentiellement pour des déplacements en voiture, avec des voiries surdimensionnées.

Ce type d'urbanisation, par tranche, que l'on vient de décrire dans ces pages, correspond à un territoire fragmenté constitué de secteurs qui ne communiquent pas les uns avec les autres, qui restent difficiles d'accès et réservés à la voiture. De plus, le quartier se trouve coupé du reste de la ville de par les terrains vagues avoisinants, une mauvaise connexion de la voirie et un manque de transport public. L'absence de coordination a ainsi engendré un quartier marqué par de fortes difficultés, en termes de fonctionnement urbain et social.

Les problèmes sociaux ne concernent pas seulement des problèmes d'emploi et de délinquance, mais aussi un manque de cohésion entre les différentes classes sociales qui habitent le quartier. En effet, malgré la proximité physique, les deux groupes sociaux ne partagent aucun moment ou espace dans le quartier. Cette situation est bien expliquée par l'actuel chef de projet du quartier :

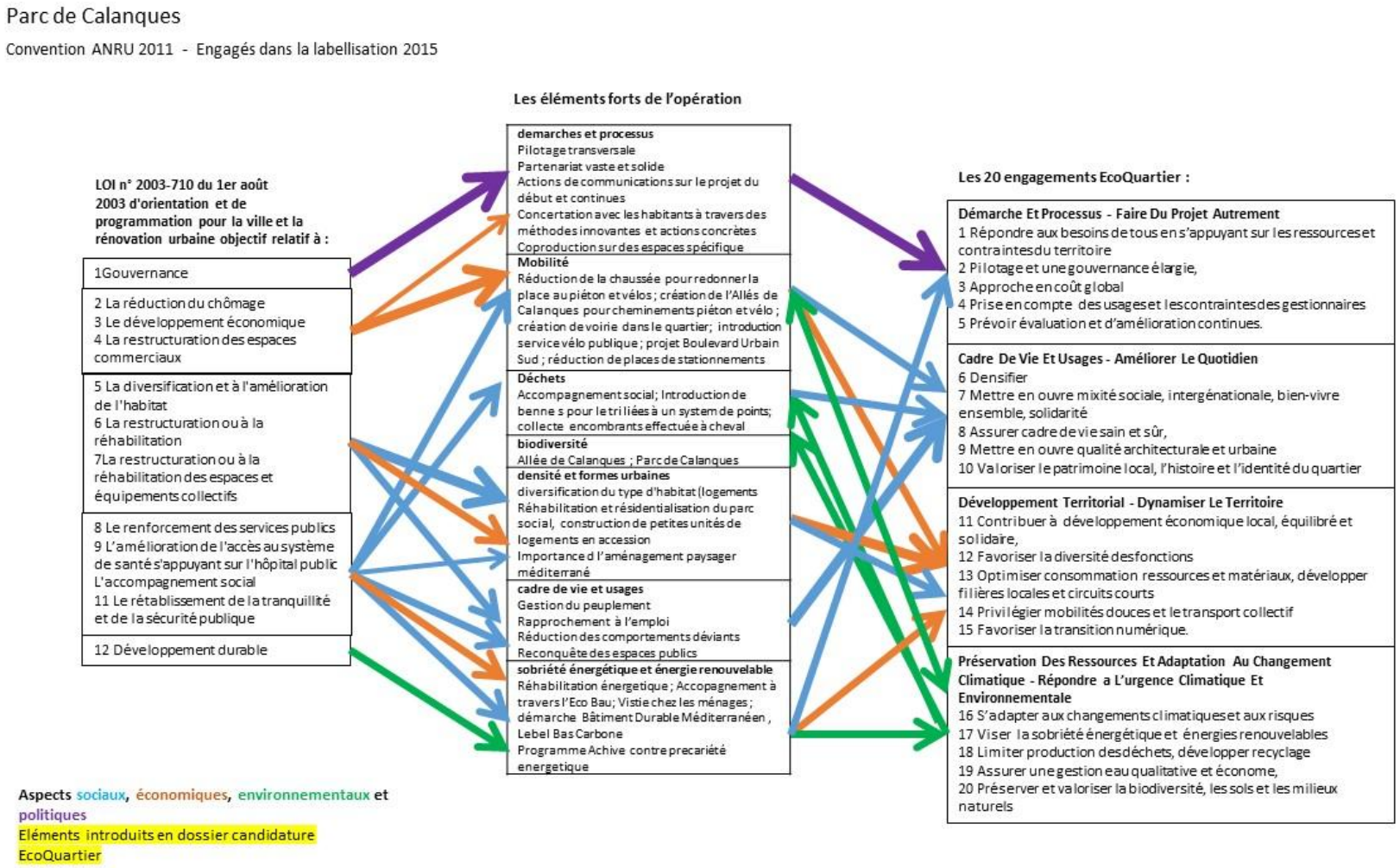
« *Le quartier est habité par une population très différente, les gens du parc social, très pauvres, et les gens qui ont acheté sur plan des logements de très haut de gamme. Aujourd'hui, on ne peut même pas dire que les deux groupes cohabitent car ils ne se croisent pas dans les équipements, ils ne se croisent pas au centre commercial, ils ne se croisent pas à l'école. Il est donc plus correct de dire qu'ils coexistent »* (Chef de Projet, 01/07/2016).

Une des causes de cette distance sociale est aussi le fait que le quartier s'est développé pour la voiture. En effet, la classe plus aisée qui a emménagé dans le quartier l'a fait aussi avec l'intention d'utiliser le transport privé pour rejoindre les équipements de leur choix, plutôt que d'utiliser ceux du quartier.

La possibilité d'utiliser une voiture devient donc une autre cause de rupture sociale entre les deux groupes.

Étant donné cette situation initiale, le projet qui sera développé aura comme objectifs de répondre à ce dysfonctionnement urbain et social en s'appuyant sur les atouts du territoire - notamment la qualité paysagère - une meilleure situation sociale du quartier, par rapport aux autres ZUS de la ville, ainsi que l'attitude et les pratiques positives des habitants.

Figure 7 Schéma de comparaison projet La Soude - Hauts de Mazargues ANRU –EcoQuartier – inspiré par le schéma Chiappero mis en place sur le quartier Encagnane Aix -en-Provence



2. Les acquis de concevoir à la fois un projet urbain et social de rénovation et en démarche EcoQuartier

C'est pour répondre à ces problèmes urbains et sociaux que les sections de La Soude et de la Cayolle font l'objet, depuis 2011, d'un Programme de Renouvellement Urbain (PRU) contractualisé avec l'ANRU. Marseille Rénovation Urbaine (MRU) - groupement d'intérêt public qui assure le pilotage stratégique des projets de rénovation urbaine sur le territoire marseillais – a inscrit le quartier, dans la même période, à l'appel à projet EcoQuartier.

Le projet urbain de La Soude et de la Cayolle a donc été élaboré à la fois comme un PRU et comme un EcoQuartier. Le Chef de Projet MRU, qui suivait le quartier à l'époque, explique que le contexte de l'appel à projet et la création du Parc National de Calanques, aux portes du quartier, ont insufflé la volonté de concevoir le projet de renouvellement urbain comme un projet urbain et social de développement d'un écoquartier. Dans la convention ANRU du 2011, la finalité du projet est bien explicitée : « *l'ambition du projet de renouvellement urbain est de créer les conditions de désenclavement, de mixité et les équipements qui permettent de réintégrer ces quartiers relégués au reste du territoire municipal en profitant de la création d'une infrastructure majeure – le Boulevard Urbain Sud – ainsi que de la dynamique et du changement d'image offerts par la création du parc national des calanques* » (MRU,2015 ; p 5). Quelques pages plus en bas, on retrouve aussi expliqué que le rôle de l'inscription du quartier dans l'appel à projet EcoQuartier est celui de favoriser l'aboutissement de chaque aspect du projet. Le quartier ne remportera pas le label en 2011, mais il sera inscrit dans la démarche EcoQuartier en 2015, sur le nom de Parc de Calanques.

Les acteurs interviewés précisent que le contenu du projet n'a pas évolué depuis 2011, au moment où tous les partenaires concernés l'ont validé. En effet, comme on le voit dans la figure 7, le projet présenté dans la convention ANRU 2011 correspond à celui proposé dans le dossier de labellisation EcoQuartier, en 2015. Ce qui change n'est pas le contenu du projet, on voit la correspondance de flèches des deux dispositifs, mais plutôt une réorganisation des motivations du projet qui intègrent davantage le volet environnemental dans le dossier EcoQuartier que dans la convention ANRU. En conséquence, on retrouve la même situation que celle repérée dans l'analyse des quartiers en rénovation urbaine, effectuée dans le chapitre précédent.

C'est qui nous intéresse ici est de voir sur quels aspects et de quelle façon l'intégration des deux dispositifs a été réalisée. Pour cela, nous analyserons les thématiques et les actions du projet, afin de vérifier si elles ont été induites par la démarche EcoQuartier.

L'enjeu du périmètre finalement résolu par la démarche EcoQuartier ?

Une première innovation, considérable d'ailleurs, en est le changement de périmètre que la démarche permet. En comparant la carte du périmètre de l'EcoQuartier (Figure 6) et celle du projet ANRU (en annexe 4), il est en effet possible de remarquer l'intégration de la ZAC de la Jarre dans le périmètre EcoQuartier, ce qui constitue un changement par rapport au périmètre des actions financées par l'ANRU.

La logique de périmètre de l'écoquartier avait été calquée dans l'appel à projet 2011 sur le périmètre ZUS, lequel, comme on a vu, avait été dicté par la volonté de conserver La Soude dans ce dispositif. Cette logique administrative n'était cependant pas en cohérence avec la volonté de dépasser la situation de mosaïque urbaine dans laquelle le territoire se trouvait, ni avec l'intention de créer un quartier finalement cohérent. C'est ainsi que le dossier de 2015 a intégré la ZAC de la Jarre, située au cœur du territoire en examen.

L'actuel chef de Projet MRU souligne que cette adaptation a été possible grâce au fait que la notion de périmètre n'était pas prioritaire dans la démarche EcoQuartier. Cette donnée permet ainsi de travailler sur des territoires plus représentatifs du point de vue géographique et de manière plus

cohérente vis-à-vis des usages des habitants. Par ailleurs, rien n'exclut que, grâce à cette flexibilité, le périmètre du projet n'évolue encore dans le futur.

De cette façon, la démarche EcoQuartier aide à surmonter, ou au moins à traiter, une des limites attribuées au PRU financé par l'ANRU, c'est-à-dire la création des périmètres de projet, liés uniquement aux critères d'éligibilité du site et aux modes de financement. Dans l'analyse effectuée par le CES ANRU (2011) sur dix projets de rénovation urbaine, on constate que les opérations se concentrent uniquement sur les périmètres définis comme éligibles, périmètres qui, parfois, ne correspondent même pas à la totalité d'un quartier. Rares sont les projets qui proposent des opérations de raccord ou de zones complémentaires, hors périmètres ANRU, à cause d'un manque de subventions. Et pourtant, sans ce type d'opération de raccordement des quartiers avec le reste de la ville – un des objectifs principaux de l'ANRU – le projet reste incomplet.

La même perspective est adoptée par les services territoriaux de l'État qui voient dans la démarche EcoQuartier la possibilité de mieux articuler le quartier en rénovation urbaine avec le reste du territoire. Par exemple, le chargé de mission rénovation urbaine de la DDTM13 accueille favorablement l'intégration de la démarche EcoQuartier dans le programme de rénovation urbaine, car il permet enfin de traiter le rapport entre les cités et le tissu pavillonnaire qui, souvent, se forme autour. De la même façon, la chargée de ville durable de la DREAL signale des expériences EcoQuartier qui, parmi leurs objectifs, ont celui de travailler les rapports entre les PRU voisins et le reste de la ville.

Une gouvernance partenariale impliquant des acteurs nouveaux et ouverte aux habitants

Ce ne sont pas uniquement les frontières artificielles des périmètres qui sont retravaillées au travers de la démarche EcoQuartier, mais aussi les limites de services des organismes institutionnels. Comme on l'a vu dans le premier chapitre, la gouvernance est considérée un des piliers du développement durable et elle résume une partie des engagements de la démarche EcoQuartier. Il est ainsi compréhensible que l'aspect de la gouvernance du projet aspect se retrouve impacté par la labellisation. En effet, le projet se fonde sur une approche multidimensionnelle qui, en misant sur une prise en compte de l'ensemble des enjeux et des objectifs d'un EcoQuartier, implique des acteurs très différents, provenant de secteurs et services les plus variés. De conséquence, la gouvernance du projet est particulièrement élargie et elle voit prendre part des acteurs pas habituel pour les projets de rénovation urbaine.

Un partenariat solide

Le GIP MRU formalise un partenariat assez classique pour le projet ANRU, qui rassemble l'État (l'ANRU), la Ville de Marseille, la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole (MPM) le Conseil Général, la Région, la Ville de Septème les Vallons, l'association régionale des organismes HLM et la Caisse des Dépôts et consignations. Comme expliqué par l'actuel chef de projet, le pilotage opérationnel est assuré par lui en tant que pilote de l'écoquartier et du PRU, et il est en charge du management du projet et de la coordination des maîtres d'ouvrage.

Il est intéressant de noter que la Ville a souhaité désigner le GIP MRU comme chef de file pour l'EcoQuartier, au lieu de proposer une organisation la plaçant en tête, avec le GIP et la SEM comme mandataires, chacun sur son périmètre. C'est une confirmation de plus que le PRU et l'EcoQuartier sont considérés comme un seul et même projet. Cette cohérence est exprimée dans le schéma en figure 7 par la même épaisseur des flèches représentantes la gouvernance dans le contexte de la convention ANRU et dans le dossier de labellisation.

Comme reporté par plusieurs professionnels intéressés, la démarche EcoQuartier a permis de fédérer davantage ces acteurs, normalement impliqués dans un PRU, dans un partenariat particulièrement solide. Par exemple, le chef du projet actuel remarque un travail en plus étroite collaboration avec son référent Ville à la direction de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat. De plus, il propose

régulièrement aux partenaires, Ville, Communauté Urbaine et bailleurs sociaux, des réunions d'information interservices pour permettre une communication régulière, lesquelles sont bien accueillies par les partenaires et particulièrement productives.

Comme résumé par la Chef de secteur de la rénovation urbaine de Logirem :

« La valeur ajoutée d'une démarche EcoQuartier est surtout de susciter un intérêt majeur chez les professionnels, lequel se traduit par une volonté majeure de s'agréger et dans une réduction de conflits » (30/06/2016).

Le Chef de projet qui a originairement déclenché la démarche EcoQuartier et conçu le PRU est du même avis. Elle voit dans le fait que toutes les thématiques soient mises au même niveau et que la démarche bénéfice à tous les acteurs, les raisons d'une meilleure coordination et l'absence de conflits :

«*Tous les acteurs impliqués réalisent rapidement que la démarche comporte des bénéfices directs pour eux. La démarche devient ainsi une démarche de complémentarité. Étant donné qu'il y a une pluralité de thèmes et qu'aucun thème est priorisé par rapport aux autres, il est nécessaire de se fédérer et travailler ensemble si on veut réussir* » (19/07/2016).

Un intérêt accru des élus ?

L'avis sur un portage politique du projet accentué par la démarche EcoQuartier n'est pas partagé par tous les acteurs interpelés.

Selon certains, un projet innovant comme celui-ci aurait mérité un support plus évident des élus, lequel est venu à manquer à cause d'éléments que nous avons indiqué dans le chapitre deux (peur de s'engager dans un processus qui pourrait ne pas aboutir et de laisser une traçabilité de promesses non tenues).

Cependant, les acteurs reconnaissent que même si le projet n'est pas réellement porté publiquement ou au titre personnel, il est plus facile d'interpeller les élus sur ce projet que sur autres projets de rénovation. Comme expliqué par certains acteurs, les élus ne participent pas nécessairement aux réunions techniques ou publiques sur le projet, mais ils les soutiennent économiquement en accordant plus facilement des aides financières que sur les autres quartiers.

La motivation de cet engagement majeur réside dans leur confiance dans les effets positifs pour le territoire, mais aussi dans la possibilité de faire accepter plus facilement à la population la réalisation de nouvelles constructions.

Un acteur fait aussi remarquer que l'intérêt porté sur ce quartier par la classe politique peut être aussi imputé au fait qu'il accueille une partie importante de ses électeurs et que le maire de la ville est originaire de ce secteur.

Des acteurs insolites pour une rénovation urbaine

De plus, les caractéristiques spéciales du site portent à ouvrir la porte et à rechercher d'autres acteurs.

Pour le Chef de projet actuel, il n'était pas envisageable de ne pas associer au projet le Parc National de Calanques, vu le thème porteur du projet. MRU a ainsi demandé au Parc de prendre le relais sur la gestion environnementale des franges urbaines, le Parc comptant des professionnels plus experts dans ce domaine. Le Parc a accepté et sa participation a permis une mutualisation de savoir-faire et de ressources. D'un côté le Parc s'est inscrit dans un certain nombre d'actions sur le sujet des franges urbaines, auxquels il amène aussi son budget ; de l'autre, le parc a choisi des thèmes sur lesquels dialoguer avec les habitants et ils ont pu s'appuyer sur les démarches de concertation financées par

l'ANRU. Cette collaboration sera renforcée par la Convention de Partenariat entre l'État (Préfecture des Bouches-du-Rhône), la Métropole Aix-Marseille-Provence et le Parc National des Calanques, signée en Juillet. Ainsi, cette dernière cite parmi les enjeux du Parc : « *au-delà des enjeux de protection d'espaces naturels patrimoniaux et d'accueil des visiteurs, une ressource de mobilisation d'actions co-construites à destination des habitants des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV), la Métropole Aix-Marseille-Provence, le réseau associatif et les habitants de ces quartiers dans le sens d'une responsabilité sociale assurée par les Parties, et d'une appropriation du territoire par les habitants des QPV de Marseille»* (Prefecture des bouches-du-rhône, Parc de Calanques & MPM, 2016, p. 1).

La Soleam, la SEM mandataire de la gestion de la ZAC de la Jarre, est un autre acteur qui a été impliqué dans la démarche, après l'inclusion de la ZAC dans le périmètre de l'EcoQuartier. Son introduction a impliqué une réflexion sur sa programmation pour garantir la cohérence globale de l'EcoQuartier, ce qui a fait l'objet d'une étude d'impact en 2014.

En outre, grâce à la nouvelle attractivité du quartier, que l'on analysera dans les sections suivantes, le comité de pilotage doit considérer les 35 maitres d'ouvrage présents sur le territoire (Chef de Porjet MRU,01/07/ 2016).

Parmi les acteurs réputés peu habituels d'un PRU par les professionnels interviewés, émergent les GERES et le théâtre du Centaure. La démarche EcoQuartier aura en effet ouvert les portes à des prestataires spécialisés dans le domaine de la préservation de l'environnement, la limitation des changements climatiques et la réduction de la précarité énergétique comme le GERES, association qui travaille à l'international et en France sur ce domaine. Pour ce que concerne le théâtre du Centaure, il propose des spectacles sur les limites entre homme et nature, à travers l'utilisation de chevaux. Récemment implanté dans le parc de la Jarre, il a été possible de l'engager dans plusieurs activités dans le cadre de la démarche EcoQuartier.

Concertation avec les habitant

Les habitants sont aussi très impliqués dans la démarche. Les professionnels interpelés sont, en effet, tous d'accord pour affirmer que, dans cette mission, le rôle des habitants et des usagers a été particulièrement pris en compte en rapport à autres quartiers ANRU. Par exemple, le chef de projet trouve que :

« *L'écoquartier s'est révélé un stimulant de la dynamique sociale. Mis en place sur un PRU en ZUS, il a permis de développer un nouvel espace de concertation, autour des questions environnementales. Les habitants sont les premiers à s'y être attaché, à les revendiquer et à venir interroger les services impliqués et le projet »* (Chef de Projet MRU,01/07/ 2016).

La Chargée de la Rénovation Urbaine de la Logirem ajoute que, sur ce quartier, la question environnementale a été la porte d'entrée privilégiée pour engager les riverains. Il aurait d'ailleurs été impensable dans un quartier comme celui de La Soude – Hauts de Mazargues, de ne pas les associer au processus du projet.

Plusieurs actions ont été entreprises pour la concertation avec la population. Par exemple des expositions et des ateliers sur l'histoire du quartier ont permis d'associer, dès l'origine en 2010, les riverains, les usagers, les habitants et progressivement des personnels des services techniques (concepteur et gestionnaire) des maîtres d'ouvrage.

Particulièrement innovatrice a été la création du Café Chantier, l'équivalent d'une maison de projet installé dans un Algeco. Le Café Chantier est le parfait symbole de cette gouvernance élargie et partagée, mise au service de la participation des habitants. Pour son fonctionnement, un bailleur social – Logirem – a fourni un terrain, l'entreprise gestionnaire des travaux a consenti à sa présence

sur les lieux et le Café Chantier lui-même a été utilisé pour les permanences de tous les bailleurs sociaux, pour accueillir les permanences et les rencontres avec les services de la ville, les ateliers avec les habitants et, en général, pour pouvoir répondre aux questions des riverains sur le projet et des travaux.

Il est important de remarquer que la présence d'une maison de quartier n'était pas encore demandée dans le PNRU, mais qu'elle était présente dans les 20 engagements EcoQuartier.

Cependant, il est difficile d'affirmer que cette meilleure écoute des besoins des habitants soit spécifiquement due à la démarche EcoQuartier. En effet, une partie des acteurs trouvent qu'elle a été plus suscitée par la spécificité du contexte et la sensibilité de l'équipe qui travaille sur cette mission. Dans le prochain chapitre nous verrons l'avis des habitants sur la démarche de concertation mise en place.

Figure 8 Café Chantier

Un levier pour la cohérence du territoire

L'élargissement du périmètre implique aussi que des opérations qui ne sont pas pilotées par MRU soient incluses dans les limites du territoire EcoQuartier. La démarche devient alors un levier pour convaincre les autres acteurs et promoteurs à respecter la philosophie de réalisation de l'EcoQuartier.

Par exemple, la Chef de Projet du quartier souligne, que même sans contraintes légales, le poids de la démarche permet de pousser les promoteurs vers la démarche Bâtiments Méditerranée Durable[27].

Autre cas dans lequel la démarche aide au développement cohérent du territoire est sur la zone commerciale Leclerc. La zone commerciale est l'objet d'enjeux économiques et politiques qui dépassent les dispositifs ZAC et PRU, mais cela a été rendu possible grâce au travail de pédagogie de l'urbaniste du PRU. À l'origine, la direction de Leclerc n'avait pas imaginé inclure son projet dans celui du quartier, mais le Chef de Projet a plaidé, avec les services de la ville, le soutien de la mairie de secteur, du Comité d'intérêt de Quartier (CIQ) et des habitants, pour un développement aux formes plus urbaines. Ce travail a abouti, dans le dossier d'autorisation commerciale et le permis de construire en cours d'élaboration, à la question des accès traitée en dialogue avec MPM.

27 Un outil pédagogique d'accompagnement et d'évaluation sur les aspects environnementaux, sociaux et économiques du bâtiment développé par Envirobat.

Une Gestion Urbaine de Proximité innovée

Ce que l'on peut affirmer c'est que cette coordination élargie s'est traduite par une meilleure prise en charge de la gestion urbaine de proximité du quartier.
Par exemple, les commissions thématiques animées par la Politique de la Ville avec le GIP MRU et les autres partenaires, sont alimentées très opérationnellement par des diagnostics en marchant, réalisés environ deux fois par an à travers le site, afin de faire remonter les dysfonctionnements.

Un autre exemple en est l'amélioration de la gestion des espaces verts. Comme reporté par la Chef de Projet du quartier, il a été possible, à travers de multiples réunions, de coordonner les services espaces verts gérés par MPM et les bailleurs sociaux, qui ont adopté un calendrier commun de taille des haies. En effet, pendant des années, MPM taillait la partie des haies qui donnait sur la voirie à des périodes différentes de celle des bailleurs qui s'occupaient de la partie donnant vers les cités ce qui produisait, de cette façon, un aspect d'abandon des espaces extérieurs des cités.

Encore plus emblématique en est la gestion des déchets, laquelle est particulièrement problématique dans le quartier, à cause des nombreux encombrants abandonnés dans les espaces publics et l'habitude de jeter des déchets dans la rue. Aujourd'hui cette gestion est devenue exemplaire.

À ce propos, la Chargée de Rénovation de Logirem rapporte que :

« *Au début, quand on expliquait que le projet était de faire de ce quartier un EcoQuartier, il y avait une forte incrédulité. Les gens ne croient pas à la possibilité pour un quartier réputé sale et plein des déchets comme la Cayolle de devenir un EcoQuartier. Nous avons insisté, nous avons fait des déchets notre fil conducteur et nous avons eu raison»* (Chef de secteur de la rénovation urbaine, 30/06/2016).

Comme dans le cas des espaces verts, le dialogue entre services a été déterminant. L'intervention importante sur les voiries et sur les résidences des bailleurs a été, en effet, l'occasion d'un dialogue régulier avec les services de la collecte des ordures ménagères qui a débouché sur l'emplacement des locaux pour les conteneurs sur l'espace privé des bailleurs et la localisation des conteneurs enterrés pour le tri sélectif sur l'espace public (MRU, 2016).

Les actions sur ce volet ont comporté aussi des actions de sensibilisation et d'implication des habitants, pour lequel une mission d'accompagnement et d'animation a été confié à GERES, afin de proposer des actions collectives, travailler sur le tri à la source et susciter des projets sur le sujet.
D'autres actions innovantes ont aussi été associées, telles que la collecte des encombrants avec les chevaux du Théâtre du Centaure, en attelage, et l'implantation expérimentale des bennes KLIIINK, des bennes de collecte du verre numériques qui donnent des points à réutiliser dans les commerçants locaux conventionnés (Chargé de Mission Rénovation Urbaine MPM, 19/07/2016).

Figure 9 Gestion de déchets avec collecte des encombrants par la Compagnie du Centaure et benne de collecte du verre numérique KLIIINK

Ces bennes, au contraire des bennes classiques qui étaient souvent brulées, sont très respectées, signe d'une appropriation de la question par les habitants.
De plus, comme reporté par la Chargée de Rénovation de Logirem, aujourd'hui la quantité de matériel recyclé est bien plus haute à la Cayolle que dans autres quartiers de Marseille avec une population plus aisée. La preuve qu'en donnant à ces quartiers les outils justes, ils peuvent contribuer de façon significative au chemin vers le développement durable.

Autres acteurs comme le Chargé de Mission Rénovation Urbaine MPM remarque que le changement de discours autour du comportement des habitants est important pour cette réussite :

« *La démarche EcoQuartier permet d'aller un peu plus loin dans la démarche classique de la politique de la ville en changeant le discours de négatif, vous ne devez pas jeter les déchets dans la rue, à plus positif en le reliant à des thématiques de sauvegarde de la planète. Si la réponse de la politique de la ville sur le sujet était de mettre plus des conteneurs, la démarche EcoQuartier propose de créer moins déchets »* (19/07/2016).

Il est alors possible de conclure que la démarche EcoQuartier contribue à apporter des solutions innovatrices à des problèmes auxquels la politique de la ville a toujours essayé de répondre.

Ces bennes, au contraire des bennes classiques qui étaient souvent brulées, sont très respectées, signe d'une appropriation de la part les habitants.
De plus, comme reporté par la Chargée de Rénovation de Logirem, aujourd'hui la quantité de matériel recyclé est bien plus importante à la Cayolle que dans autres quartiers de Marseille, avec une population plus aisée. Preuve en est, qu'en faisant bénéficier ces quartiers d'outils appropriés, ils peuvent contribuer de façon significative aux avancées du développement durable.

D'autres acteurs, comme le Chargé de Mission Rénovation Urbaine MPM, remarquent que le changement de discours autour du comportement des habitants compte dans cette réussite :

« *La démarche EcoQuartier permet d'aller un peu plus loin dans la démarche classique de la politique de la ville en changeant le discours négatif, « vous ne devez pas jeter les déchets dans la rue », à un autre, plus positif, en le reliant à des thématiques de sauvegarde de la planète. Par ailleurs, si la réponse de la politique de la ville sur le sujet était de mettre plus des conteneurs, la démarche EcoQuartier propose de créer moins déchets »* (19/07/2016).

Il est alors possible de conclure que la démarche EcoQuartier contribue à apporter des solutions innovatrices à des problèmes auxquels la politique de la ville a toujours essayé de répondre.

Augmenter le reste à vivre des habitants grâce à la réduction de gaspillage

La démarche EcoQuartier ouvre de voies nouvelles pour trouver des solutions à d'autres problèmes récurrents sur le site de rénovation urbaine, comme le reste à vivre[28] très réduits des ménages. En effet, l'impératif environnemental de réduire le gaspillage de matériels, d'eau et de ressources énergétiques, introduit par la démarche, se conjugue parfaitement avec l'objectif d'augmenter le revenu résiduel disponible pour les ménages. Ces deux buts se présentent ainsi comme deux faces de la même médaille, qui deviennent atteignables au travers des mêmes actions.

C'est pour cette raison que, suite à un diagnostic des bailleurs faisaient ressortir la question du coût important des charges locatives dans leur parc, l'ensemble des 1322 réhabilitations réalisées dans le cadre du PRU a prévu des travaux d'isolation thermique (MRU,2016).

[28] Le reste à vivre représente les ressources dont disposent les foyers après s'être acquittés de toutes les charges (loyer, mensualité du prêt immobilier, électricité, gaz, pensions alimentaires, autres mensualités…).

Cet effort a été optimisé avec la mise en place d'un accompagnement des habitants qui a permis d'expliquer l'importance du changement de comportement individuel de chacun pour optimiser la consommation énergétique. Pour cela a été mis en place l'Eco du Bao, un logement pédagogique proposant une exposition et une expérimentation pratique, ainsi que des activités animées par l'Ecopôle Énergie. Toujours dans l'objectif d'unifier le territoire, MRU s'est associé aux bailleurs pour ouvrir ces actions aux copropriétés voisines (MRU, 2016).

L'importance de prendre en compte les pratiques des usagers et l'accompagnement des habitants, pour atteindre le double but de réduire les consommations et les dépenses, est un aspect sur lequel la démarche EcoQuartier insiste. Les bailleurs eux aussi commencent à l'intérioriser, suite aux échecs du passé. Par exemple, sur d'autres opérations de Marseille, des ménages vivant auparavant dans des bâtiments vétustes ont été relogés dans de nouveaux logements énergétiquement performants, mais n'ont pas nécessairement expérimenté les possibilités de réduction de charges individuelles, à cause de pratiques persistantes, telles que celles de vivre les fenêtres ouvertes. Vu le manque de participation des habitants dans le processus décisionnel, cet usage dû à un décalage de culture et usages, comme aux problèmes d'aération dans les logements précédents, n'avait pas été remarqué.
Le Chef de Projet souligne que cette impulsion consistant à prendre en compte le contexte local en allant au-delà des aspects techniques est ce qui rend la démarche EcoQuartier intéressante dans le contexte de rénovation urbaine :

« *C'est qui est intéressant dans la labellisation EcoQuartier c'est que c'est une démarche, c'est-à-dire que par rapport à autres labels l'attention n'est pas uniquement portée sur les performances techniques, mais sur la situation globale du quartier dans laquelle s'inscrit la démarche* » (01/07/2016).

Un accompagnement similaire à celui conduit pour le volet énergétique a été effectué sur la consommation d'eau. Au-delà des activités à l'Eco de Bau, le travail a compris la production avec un groupe d'habitants d'un livret sur les économies d'eau, dont la diffusion est assurée par les bailleurs à l'ensemble de leurs locataires tandis que MRU le met à disposition des habitants des copropriétés.

Par ailleurs, comme remarqué dans le dossier de candidature et par les acteurs interrogés, cette expérience est autant plus intéressante qu'elle offre la possibilité d'être répliquée dans autres opérations. En effet, les quatre bailleurs sociaux impliqués étant les plus importants de la région, ces actions ont la possibilité d'être reproduits à plus grande échelle.

Toutefois, il faut remarquer que la reproductibilité de ces actions et leur mise en place sont entravées par les coûts de réalisation auxquels la démarche EcoQuartier ne participe pas et les acteurs concernés trouvent que le support de l'ANRU sur ce sujet est assez limité.

La mobilité mise en premier plan

La thématique de la mobilité était parmi celles qui avaient gagné de l'importance dans la démarche EcoQuartier des projets labellisés que nous avons examinés dans le précédent chapitre. Aussi dans le cas de La Soude- Haute de Mazargues, les actions liées à la mobilité ont-elles eu un rôle de premier plan.

Par exemple, le premier Chef de Projet qui a travaillé sur le quartier repère dans la thématique des transports en commun un des aspects que la démarche EcoQuartier a poussé à développer sur le quartier La Soude – Haute de Mazargues :

« *La démarche permet de s'interroger sur l'état du projet. Par exemple, sur chacun des 20 engagements on se demande si on a répondu avec des actions appropriées ou s'il y a encore des améliorations à apporter. Sur ce projet, je trouvais qu'on n'avait pas travaillé assez l'aspect des transports en commun. Vu l'impossibilité d'amener le tram à la Cayolle, on s'est concentré sur d'autres actions. C'est ça la plus valeur ajoutée de la démarche, à savoir partir du contexte et chercher à faire face aux contraintes* » (19/07/2016).

C'est de cette façon que la desserte en transport en commun s'est améliorée avec l'intervention de MPM et que des stations des vélos ont été introduites dans le quartier (figure 10). De plus, le projet du Boulevard Urbain Sud[29] comporte la création d'un site propre, dédié à un bus à haut niveau de service, et opérant la liaison entre quartiers périphériques (MRU, 2016).

L'Allée des Calanques, une promenade dédiée aux piétons et au vélo, marquée en vert dans la figure 6 et visible dans sa partie en avenue de la Barquièra en figure 10, est significative d'une attention particulière portée aux modes doux. Son but est de relier le quartier au reste de la ville en proposant une lisibilité retrouvée des espaces et en valorisant le paysage. Cette promenade est le parfait symbole des objets urbains que la démarche EcoQuartier promeut. Elle répond, en effet, à la fois aux trois axes du développement durable : au volet environnemental en tant que trame verte, au volet du mieux vivre ensemble dans ses fonctions, et l'attractivité à laquelle elle contribue s'associe au développement économique du quartier.

Figure 10 Allée des Calanques

[29] L'introduction du Boulevard Urbain Sud qui devrait faciliter la desserte des quartiers sud de Marseille à l'horizon 2020 en contournant le centre-ville.

3. Le couronnement des résultats longuement recherchés : la pérennisation des opérations et l'attractivité accrue du quartier

Deux acquis de la démarche, la pérennisation des opérations et l'attractivité retrouvée du quartier, méritent un traitement spécifique car ils sont directement liés à l'objectif ultime de la rénovation urbaine, la normalisation du quartier.

Inscrire les actions de la rénovation urbaine dans la durée

Nous l'avons évoqué dans le premier chapitre, une des limites à cette normalisation des quartiers est la capacité réduite de la rénovation urbaine à produire des résultats durables (CES, 2013). Le passage d'un PNRU temporaire et exceptionnel à une politique d'une action territoriale qui s'inscrive dans la durée est donc prôné par plusieurs acteurs pour lesquels l'enjeu majeur consiste désormais à penser le devenir des quartiers en rénovation urbaine et à conserver leur transformation dans le temps (Donzelot, 2012 ; Avenel, 2013 ; CES, 2013; 2011).

En effet, l'étude missionnée par le CES (2011) trouve que, tout d'abord, les projets ne se projettent pas assez dans le futur et, que deuxièmement les changements positifs dans la vie du quartier sont fragiles, car connaissent souvent une régression à la fin des travaux, et qu'enfin, la durée limitée de l'opération pourrait entraver la confiance dans les institutions que les PRU stimulent.

Les professionnels interpelés considèrent que la démarche EcoQuartier permet de progresser dans une juste direction, et ce sur les trois angles de la problématique.

Comme formulé par la Chargé de Rénovation Urbaine de Logirem :

« Le problème principal de l'ANRU est le timing. Le projet de rénovation urbaine commence et il finit, mais le quartier continue à vivre et les habitants peuvent se sentir abandonnés. Avec la démarche EcoQuartier, le quartier est pris en charge dans sa globalité et sur une temporalité plus longue. La démarche a une échéance de presque 10 ans, entre toutes les étapes et les évaluations. De cette façon, les habitants se sentent encore suivis » (30/06/2016).

Le témoignage de l'actuel Chef de Projet du quartier explique comment la démarche EcoQuartier permet d'aller dans cette direction :

« *La démarche est intéressante pour réfléchir à la suite pour le quartier. Normalement MRU est missionné pour chercher à changer l'image d'un site sur une période limitée, avec une enveloppe monétaire spécifique. Il faut reconnaitre que si ces quartiers sont arrivés à cette situation c'est aussi parce qu'on n'a pas anticipé. La démarche aide à projeter le quartier dans le futur en se posant les bonnes questions »* (19/07/2016).

De cette façon, les actions entreprises devraient avoir la possibilité de s'inscrire plus facilement dans la durée. Par exemple, la prise en compte des usages des habitants et l'accompagnement social des ménages garantissent déjà une amélioration.

La démarche contribue aussi à cette pérennisation en facilitant le relais par le droit commun. Le passage de la gestion du quartier par le droit commun est le but de toute rénovation urbaine, mais comme l'explique le Chef de Projet, la démarche EcoQuartier permet d'avoir un temps de transition entre les acteurs de la rénovation urbaine et ceux du droit commun :

« *Une partie importante de notre métier est de permettre au droit commun de gérer le site, mais ce passage peut nécessiter du temps. La démarche permet de rester plus longtemps sur le site et de mieux travailler le relais avec les autres acteurs locaux. Dans un projet ANRU classique, on risque que la dynamique s'arrête, avec l'EcoQuartier on peut préparer la suite »* (19/07/2016).

Par exemple, MPM a été interpellé par MRU pour continuer à développer l'axe environnemental dans le cadre du Plan Climat sur le quartier. Le chef de projet MRU révèle qu'il est plus difficile de mettre en place ce type de suivi sur d'autres territoires et que, donc, la démarche EcoQuartier aide vraiment dans ce processus.

L'amélioration du relais est en partie le résultat du partenariat solide que nous avons vu dans la première section de ce rapport. L'enjeu semble aujourd'hui de maintenir le partenariat ainsi constitué qui rapproche les élus et leurs représentants, les services techniques de gestion et de maîtrise d'ouvrage, les services sociaux et d'animation, les associations et les habitants (MRU, 2016).

Les associations, en particulier, vont jouer un rôle important. Comme l'explique l'Agent de développement territorial du 9ème arrondissement de Marseille :

« *La démarche EcoQuartier permet de faire converger des actions différentes dans cette dynamique de développement local. Pour ce que concerne le GIP politique de la ville, la démarche EcoQuartier nous permet de repérer et subventionner les associations qui font partie de cette dynamique et qui peuvent prendre le relais »* (19/07/2016).

Parmi les associations qui s'inscrivent dans cette démarche, on retrouve ABIO Calanque, association qui s'occupe des ruches dans le Parc des Calanques animée par le CIQ du quartier. La présidente du CIQ explique que les activités pédagogiques qui s'adressent aux enfants du quartier sont particulièrement bénéfiques pour la mixité sociale, car ils engagent différents groupes sociaux.

En outre, il se traduit en possibilité d'emplois ce qui, comme nous l'avons vu, est un des problèmes sociaux les plus prégnants sur le quartier. En effet, des habitants du quartier, sensibilisés aux questions environnementales par les associations animées par le CIQ, ont été embauchés dans les structures partenaires de la démarche EcoQuartier. C'est le cas de jeunes du quartier embauchés en tant qu'Eco Gardes au Parc des Calanques. Cependant, il faut malgré tout préciser que ces possibilités de travail ont intéressé un nombre très réduit de personnes.

Il faut aussi préciser que le témoignage de la présidente de CIQ nuance le support que la démarche EcoQuartier aurait fourni aux associations locales. Elle trouve que c'est plutôt la démarche que s'appuie et se nourrie des initiatives locales déjà en place sans eux apporter un support financier ou organisationnel particulier.

Plus en général, l'orientation de la démarche écoquartier n'est donc pas tant de développer de l'emploi que de favoriser la convergence des innovations économiques, sociales, techniques et environnementales, au service de nouveaux modes de vie ; de capitaliser les actions en matière de développement durable de l'ensemble des acteurs économiques du territoire et de contribuer à l'attractivité du territoire. Il en est aussi ainsi de la démarche qui soutient l'inscription dans le temps des effets positifs de la rénovation urbaine.

Favoriser la transition d'un quartier stigmatisé à un quartier modèle

Le CES (2013 ; 2012) nous rappelle que, dans la plupart des opérations, l'impact de la rénovation urbaine reste limité pour ce qui concerne la stigmatisation des quartiers. Au-delà des sondages d'opinion qui montrent le peu d'effet sur la réputation des quartiers (Brinbaum & Guégnard, 2015), l'autre signe de la persistance de cette stigmatisation est le fait que les promoteurs, et par voie de conséquence la classe moyenne, n'investissent pas ces quartiers (Desponds & Bergel, 2014). En effet, les contraintes du marché immobilier conduisent les promoteurs à se concentrer sur les secteurs les moins dévalorisés et les moins stigmatisés, où le marché sera plus réactif. C'est pour cette raison que

la diversification de l'offre ainsi que les objectifs de normalisation et de mixité sociale qui lui sont rattachés ne sont pas atteints.

Pour les quartiers d'habitat social, il s'agit donc de retrouver une véritable attractivité et une qualité de vie, auxquelles la qualité environnementale participe. Au-delà d'une attractivité retrouvée au travers d'une amélioration effective du cadre de vie, l'écologie peut avoir un effet de levier grâce à sa capacité de déstigmatiser les quartiers. Comme on l'a vu dans le premier chapitre, les démarches associées au développement durable sont considérées comme exemplaires et permettent de revaloriser l'image des quartiers de logements sociaux en difficulté (Emelianoff, 2007 ; Charlot-Valdieu & Outrequin, 2009).

C'est exactement cette dynamique de destigmatisation que la démarche EcoQuartier a acté sur le quartier de La Soude-Hauts de Mazargues. En effet, tous les acteurs interpelés sont unanimes pour considérer que le changement de regard porté sur le quartier est la principale réussite de la démarche. Parmi les témoignages les plus significatifs, on retrouve celui du Chef de Projet actuel :

« On a réalisé très vite que la démarche concourrait à changer l'image du quartier et à le rendre plus attractif, ce qui est l'objectif principal de l'ANRU. S'il est vrai que les autres effets auront besoin de temps pour vérifier leur réalisation, on sait déjà que l'aspect EcoQuartier contribue à améliorer l'image du quartier » (Chef du projet, 01/07/2016).

La Chef de rénovation urbaine de Logirem souligne aussi qu'aujourd'hui La Soude – Hauts de Mazargues est devenue une référence dans les démarches d'aménagements :

« La démarche EcoQuartier a changé la stigmatisation dont le quartier souffrait. Il y avait beaucoup de légendes métropolitaines sur l'insécurité et sur la saleté du quartier. Même si le quartier avait une histoire et une culture très riches, les éléments négatifs étaient les seuls à ressortir. Aujourd'hui on voit le quartier comme un lieu où l'on expérimente des projets intéressants, dans un cadre paysager remarquable et une bonne qualité de vie » (08/0972016).

La labellisation contribue même à dépasser l'objectif primaire de l'ANRU de normalisation, car les quartiers intéressés ne deviennent pas simplement des quartiers comme les autres, mais bien véritablement des modèles pour les autres. Du reste comme nous l'avons expliqué, les projets d'écoquartiers et leur image de performance environnementale sont utilisés par les collectivités comme un outil puissant de communication et de valorisation du territoire (Souami, 2009).

Le fait que la ville de Marseille choisisse La Soude - Hauts de Mazargues (sous le nom du Parc des Calanques) comme quartier représentatif de la ville à des conférences internationales, sans mentionner son statut de quartier en rénovation urbaine, est une preuve de la transformation d'un quartier stigmatisé à un quartier modèle (entretien Chef du Projet, 01/07/2016).

Figura 11 Opérations immobilières sur le quartier

Le changement de réputation du quartier est prouvé également par le dynamisme immobilier qui le caractérise. Plusieurs programmes neufs se développent, en effet, sur ses territoires (figure 11).

La démarche EcoQuartier se révèle donc un levier pour la modification des données socioéconomiques du territoire. L'image environnementale et, plus largement, le contenu en termes de développement durable sont des tentatives de créer de la valeur économique et de la valorisation dans un lieu. Il s'agit donc d'envisager la démarche EcoQuartier comme un moyen pour construire de nouvelles dynamiques socioéconomiques (Souami, 2009).

Il faut toutefois nuancer les mérites de la démarche EcoQuartier dans le cas d'une attractivité accrue du quartier. Si elle a un effet évident sur l'intérêt des promoteurs pour la zone, les ménages qui achètent ne connaissent pas pour la plupart la démarche labellisation, car elle est encore trop récente. Ils sont attirés principalement par la qualité paysagère ainsi que par le nouveau visage et les équipements renouvelés. L'introduction d'équipements publics de haute qualité répond souvent à la volonté d'offrir un meilleur service aux résidents sur place, mais aussi à la stratégie d'accroitre l'attractivité du quartier pour d'éventuels nouveaux résidents. De la même façon, la réhabilitation du Stade Rouvier à la Soude et de la Salle Multisport à la Cayolle semblent répondre à ce double impératif.

Figure 12 Équipements dans le quartier

sur la droite le Stade Rouvier, sur la gauche la salle multisport à La Cayolle

4. Une démarche transversale pour des métiers toujours plus en relation

Une transversalité majeure retrouvée ou gagnée

L'examen du contenu du projet a montré à la fois une meilleure coordination des différents acteurs sur le même thème, par exemple les services espaces verts des bailleurs et de MPM, et un traitement plus transversal des thèmes explorés, tels que la gestion urbaine de proximité.

Cette ouverture importante a autorisé un brassage des thématiques et, dans le même temps, a opéré un changement de culture de métier, qui implique, pour les professionnels, un décloisonnement de leur travail et une capacité renouvelée à travailler en relation avec des acteurs d'autres domaines.

En réalité, la transversalité, c'est-à-dire le fait de faire travailler des professionnels différents au vu de la pluralité de thématiques à traiter, a toujours été une des caractéristiques imputée à la politique de la ville.

Par exemple, des auteurs académiques comme Epstein argumentent que : « *la politique de la ville se caractérisait par des traits spécifiques qui la distinguaient du reste des politiques publiques : la transversalité (il s'agissait d'une politique urbaine et sociale, impliquant plusieurs ministères), le partenariat (entre État, collectivités territoriales et d'autres institutions publiques ou parapubliques), l'approche remontante (la définition des actions s'opérait en regard d'un diagnostic territorial et non des normes sectorielles nationales) et la citoyenneté (par l'association des forces vives des quartiers à l'élaboration des projets et la mise en œuvre des actions) »* (Epstein, 2011 p. 5). Le temps de verbes est ici au passé, car l'auteur retient que ces traits spécifiques, présents déjà dans la première procédure Habitat et Vie Sociale initiée en 1977, ont été gommés par la création de l'ANRU. L'ANRU est accusé d'avoir provoqué une première séparation entre politiques sociales et urbaines ainsi qu'une interaction minime des ministères (donc des compétences différentes), au nom de la simplification administrative.

Il n'est pas question dans ces pages de vérifier si effectivement l'institution de l'ANRU a réduit ou pas la transversalité de la politique de la ville. Ce qui nous intéresse est l'apparente capacité de la labellisation EcoQuartier d'accroitre cette caractéristique de transversalité dans les démarches de la rénovation urbaine dans lesquelles, aujourd'hui, elle ne semble pas être la caractéristique principale. En effet, comme rapporté par plusieurs professionnels, même si les conventions ANRU sont signées ensemble par les différents bailleurs et les échelons territoriaux, chaque institution et acteur travaille essentiellement de façon indépendante.

L'idée que les démarches de rénovation urbaine se sont refermées sur elles-mêmes et que la démarche EcoQuartier constitue une opportunité pour recréer des passerelles entre différents services et compétences émerge très clairement des entretiens que nous avons conduits. Par exemple, cette conviction est bien illustrée par les fonctionnaires territoriaux de l'État :

« *Les différents secteurs de la politique de la ville et les différents acteurs ont eu tendance à créer des approches urbaines et des systèmes d'acteurs différenciés. Il s'est créé au cours des temps une espèce de marginalisation ou un système à part. Par exemple, au sein des bailleurs sociaux, on retrouve des chargés de projet qui s'occupent uniquement d'un quartier spécifique et seulement des aspects liés à la rénovation urbaine de ce quartier. Le rayonnement qui s'associe à l'EcoQuartier permet de démarginaliser le quartier, mais aussi d'adresser cette situation en démarginalisant les démarches de la politique de la ville »* (Chargé de mission rénovation urbaine, Direction Départementale des Territoires et de la Mer, 22/08/2016).

Ce décloisonnement est amené, d'un côté par le changement de prospective que le développement durable prône, de l'autre par les caractéristiques propres à la démarche de labellisation EcoQuartier. Pour ce que concerne le développement durable, comme on l'a vu dans le deuxième chapitre et dans l'analyse du projet de La Soude – Hauts de Mazargues, il propose une relecture des objets et des démarches urbaines sous le triple domaine du sociale, de l'économique et de l'environnement. Par conséquent, les services associés aux différents domaines sont dès lors encouragés à travailler ensemble et de façon transversale, c'est-à-dire « *prendre en considération les interactions et les effets induits de leurs politiques dans des domaines qui ne relevé pas de leur responsabilité directe* » (Emilianoff, 2011, p. 131).

Ce changement est bien évidemment une base importante pour un travail en transversalité des acteurs, mais comme souligné par Emilianoff (2011) et les coordinateurs de Formation Territoire (ARIFOR, 2013), le travail en prospective requis par le développement durable peine normalement à être mis en place dans les différents services des collectivités locales.

La spécificité de la démarche de labellisation EcoQuartier aide à surmonter les résistances des acteurs grâce à l'intérêt plus grand qu'elle suscite sur un éventail plus large d'acteurs et l'auréole de succès auquel elle est associée.

Changement de la méthodologie de projet

En outre, la démarche EcoQuartier favorise un changement de méthodologie au moins sur trois versants de la réalisation du projet urbain.

Premièrement, elle aidera à changer les regards et le traitement des professionnels de la rénovation urbaine sur les quartiers où ils interviennent. Comme on l'a vu dans le premier chapitre, une partie de la littérature en mérite (Avenel, 2013; Donzelot, 2012; CES ;2014 ;2013 ;2012;2009) soutient que l'approche des quartiers ciblés est principalement curative. Cette vision est partagée par plusieurs acteurs pour lesquels la démarche peut aider à percevoir les quartiers dans leur multidimensionnalité et comme ayant des ressources intrinsèques sur lesquels on peut s'appuyer pour le transformer. Cette nouvelle vision sera supportée par l'emphase assurée par la démarche au patrimoine et à l'histoire du quartier ainsi qu'à la participation des habitants.

Ce dernier aspect est déjà très valorisé par l'ANRU qui dans son règlement impose de prévoir une démarche de concertation à tous les projets urbains financés. Cependant, le rôle de l'habitant est amené à un autre niveau par la démarche EcoQuartier qui dans ces 20 engagements parle de coproduction du projet avec les riverains.

Nous l'avons évoqué ici dessous, les acteurs intéressés trouvent tous que la participation des habitants a été particulièrement importante dans le projet de La Soude Hauts-de –Mazargues. Le fait d'associer à ce point les habitants à la réalisation du projet constitue un changement profond de la façon de travailler dans certains secteurs. Le Chef du projet qui a travaillé au départ sur le quartier s'exprime dans ce sens au sujet de la participation des habitants :

« *La participation des habitants a été développé plus sur cet EcoQuartier que sur d'autres quartiers sur lesquels MRU travaille. Je crois que, à petit à petit, la démarche a permis de faire évoluer l'approche des services techniques qui interviennent sur les quartiers. Au début, la participation des habitants peut faire peur, on craint qu'ils ne proposent quelque chose d'impossible qui de toute façon obligera à dire non. En revanche, le travail effectué au travers de l'EcoQuartier a permis de mettre en place des habitudes de travail différentes. On comprend qu'il est possible de répondre à l'habitant que ses propositions sont intéressantes, mais que pour l'instant on ne pourra pas les financer. On comprend que l'important est de garder le dialogue ouvert »* (19/07/2016).

L'investissement de Logirem pour adapter son programme de travaux aux attentes de locataires a comporté aussi un changement d'attitude envers la participation des habitants, au sein du bailleur social. En effet, les réunions régulières avec les résidents et la création de groupes d'habitants

référents ont permis d'ouvrir davantage le processus décisionnel avec les résidents. La Chargée de Rénovation Urbaine du Secteur évoque que cette ouverture majeure n'a pas été facile à mettre en place, mais que les services impliqués ont compris, au cours de la démarche, l'intérêt de ces actions :

« Pour ce que concerne Logirem, la démarche constitue aussi un changement de culture. Par exemple, avoir des habitants assis à la table des décisions comporte un changement de culture important. Le changement de culture de métiers on l'obtient si on a du succès. Une opération qui réussit est une opération qu'on réplique sur des autres quartiers » (Chargée de rénovation urbaine du secteur Logirem, 30/06/2016).

De la même façon, la réussite de la concertation avec les habitants dans la première phase du projet a convaincu aussi les élus impliqués de l'importance de cette démarche. En effet, en cas de doutes sur la direction à prendre pour le projet, ils n'hésitent pas maintenant à pousser les services techniques à se rapprocher des habitants pour demander leur avis.

En général, les professionnels rencontrés voient dans la démarche EcoQuartier des possibilités d'éclairage sur leur travail. En effet, le processus de labellisation implique des suivis réguliers pour passer aux étapes suivantes avec des rencontres pour montrer et expliquer le déroulement du projet. D'ailleurs, un quartier EcoQuartier suscite une attention particulière qui se traduit par des visites de professionnels nationaux et internationaux qui demandent à connaitre le site et le projet. Les porteurs de projet trouvent que le fait de devoir répondre aux standards de la démarche de labellisation et de devoir exposer constamment leur travail contribue à tirer le niveau et l'ambition du projet vers le haut :

« Par rapport à d'autres missions, ce qu'il change est qu'il faut montrer le travail qu'on fait, il faut produire des résultats, il faut accompagner les personnes et les figures professionnelles qui viennent voir et vérifier le déroulement la démarche EcoQuartier » (Chargée de rénovation urbaine du secteur Logirem, 30/06/2016).

Des acteurs de services territoriaux de l'État sont de l'avis que ce suivi constant du projet favorise une réflexion plus appropriée en comparaison d'une certaine approche méthodologique plus fondée sur le côté quantitatif du projet que sur ses justifications que l'ANRU aura par inadvertance encouragée. Comme exprimé par le Chargé de rénovation urbaine de la DTTM 13 :

« Ce que la démarche EcoQuartier amène est une réflexion plus appropriée. La rénovation urbaine a fonctionné pendant longtemps sur le « comment » et « combien », combien de bâtiments démolis, combien de réhabilités, combien d'équipements créer. Il y a eu un certain nombre de mécanismes qui on fait omettre le « pourquoi » du projet, alors que la démarche EcoQuartier les fait émerger » (22/08/2016).

Il est important de souligner que ce changement de culture de métier a été possible, principalement, par le fait qu'il ait été approprié par les différents acteurs intéressés par la démarche EcoQuartier, et ce dans les différentes institutions. La labellisation a permis de l'étendre au-delà de ce groupe restreint.

En effet, les personnes interviewées reconnaissent que l'engagement dans la démarche EcoQuartier a été une volonté personnelle du Chef du Projet de l'époque, qui était particulièrement sensible aux thématiques du développement durable et de la participation des habitants. D'ailleurs, ils évoquent un changement générationnel dans les services et organismes liés à la rénovation urbaine qui contribue à cette innovation dans la culture du métier. Par exemple, la Chargée de rénovation urbaine de Logirem trouve que :

« On est une génération qui croit à l'épargne énergétique, à la basse consommation d'eau, au développement durable. Nous avions déjà intégré ces principes, donc la démarche EcoQuartier ne constitue pas pour nous une contrainte, mais une opportunité à saisir » (30/06/2016).

Les acteurs invoquent ainsi un effet boule de neige né dans un groupe de professionnels éparpillés dans les différents services et organismes (MRU, MPM, bailleurs sociaux et politique de la ville). Ces derniers se sont retrouvés ensemble sur le projet La Soude-Hauts de Mazargues et se sont encouragés les uns les autres afin d'impulser des démarches innovatrices. De ce noyau d'acteurs particulièrement engagés, l'adoption de pratiques nouvelles s'est propagée dans les services et sur d'autres territoires impliqués dans la démarche EcoQuartier. En effet, les acteurs qui se sont appropriés cette démarche cherchent à la répliquer sur autres missions, même s'elles ne sont pas liées à la démarche EcoQuartier.

Le renouvellement de la culture de métier est un aspect fondamental pour la réussite du projet car la qualité des projets dépend au moins autant des compétences dont disposent les acteurs, qui les conçoivent et les mettent en œuvre, que de l'efficacité de leurs modes de coopération et des moyens dont ils disposent.

L'appui aux professionnels des deux dispositifs

Un effort particulier a été réalisé par l'ANRU pour permettre le développement des compétences d'ingénierie de projets liés à ces objectifs. Par exemple, un pool d'expertise composé d'urbanistes et de bureaux d'études a été mis à disposition afin d'aider les acteurs locaux à concevoir et mettre en œuvre les projets. Très important, aussi, ont été les points d'étape qui permettent de vérifier l'avancement du projet et les difficultés rencontrées. Ils ont également permis de proposer des ajustements et surtout d'assurer une conformité par rapport aux engagements pris.

De la même façon, la démarche EcoQuartier, au-delà des évaluations propres à un label, propose un Club national et un Club régional pour mutualiser les connaissances acquises par les professionnels impliqués. Pour cette raison, des sessions de formation et de conférences-visites, une lettre d'information mensuelle et un site extranet rassemblant l'intégralité des outils et des productions du club sont proposés (Ministère du logement, 2015). Cependant, les porteurs de projet interviewés ne se sentent pas excessivement suivis ou accompagnés dans leur travail. Au contraire, ils estiment ne pas savoir à qui s'adresser en cas d'incertitude sur une démarche complétement nouvelle pour eux.

5. Limites et contraintes d'une démarche de succès

L'analyse que nous avons effectuée jusqu'à maintenant s'est concentrée surtout sur les effets positifs d'entreprendre la démarche EcoQuartier sur les quartiers en rénovation urbaine. Pourtant, dans les entretiens avec les professionnels concernés il a été possible de repérer aussi les limites, les contraintes et les points d'amélioration de la démarche.

Une gouvernance ouverte est une gouvernance difficile à gérer

Un des problèmes reportés par les professionnels est la difficulté à gérer un processus qui implique autant d'acteurs différents. En effet, la plupart des projets de rénovation comporte deux ou trois maitres d'ouvrages représentés par les bailleurs sociaux. En revanche, sur le site de La Soude – Hauts de Mazargues on compte plus de 30 maitre d'ouvrage. Cette multiplication d'acteurs comporte des temps décisionnels plus longs et des possibles ralentissements du projet.

Une difficile sensibilisation de tous les acteurs

Le fort dynamisme territorial que nous avons repéré peut se traduire aussi dans un manque de contrôle sur toutes les opérations qui prennent place sur le périmètre du projet. Par exemple, le Chef de projet regrette l'installation d'une opération immobilière clairement en contraste avec l'esprit d'un EcoQuartier (de formes pas urbaines qui tournent les dos au reste du quartier). La présence d'une telle opération signale la limite de l'effet de levier associé à la démarche qui nous avons repéré dans la précédente section. Elle symbolise aussi la difficulté de faire comprendre l'esprit de la démarche aux autres acteurs professionnels qui même se ne sont pas les porteurs du projet peuvent

l'influencer, tel que les services qui délivrent permis à construire. De conséquence, bien que la démarche EcoQuartier ait amené une meilleure coordination entre les services, cette dernière doit être travaillée davantage pour garantir des résultats plus stables.

Il faut remarquer que ces difficultés sont exactement les revers de la médaille de points de force cernés dans le chapitre précédent.

Un manque de ressources matérielles

La démarche EcoQuartier, au contraire de la convention ANRU, ne comporte aucun financement. Les quartiers qui arrivent à la labellisation ont tout simplement le droit d'utiliser le logo EcoQuartier lequel constitue un gage de l'attractivité du quartier. La plus valeur d'entreprendre la démarche n'est pas donc économique.

En revanche, si la démarche ne comporte pas une compensation monétaire, elle comporte un investissement économique de la part des porteurs de projet que l'entreprennent.

La démarche peut, en effet, absorber une partie du budget des organismes intéressés, à commencer par le temps dédié par le personnel au suivi de la démarche du point de vue administratif. Les professionnels interpelés confirment que la démarche occupe une partie considérable de leur temps de travail, et même si, bien sûr la plupart des actions entreprises coïncide avec leur mission habituelle, il y a une partie administrative et d'évaluation qui s'ajoute.

Au-delà du temps dédiés à ces aspects, elle se traduit aussi en temps passé à expliquer la démarche aux possibles partenaires, à les rassurer et à les motiver à s'agréger. Une fois agrégés les différents acteurs, comme on vient de voir, la démarche allonge les temps de discussions à cause de la pluralité de partenaires.

En outre, quoique que la labellisation ne soit pas centrée uniquement sur les aspects techniques, elle encourage des efforts dans ce sens. On a vu, par exemple, les innovations amenées sur le quartier à propos des déchets ou des réhabilitations énergétiques des bâtiments. Ces opérations ont des couts importants pris en charge seulement marginalement par l'ANRU.

D'ailleurs des professionnels interpelés voient positivement la provision de subventions plus importantes de la part de l'ANRU pour les projets qui s'engagent dans la démarche EcoQuartier comme l'Agence le souhaite.

Ce majeur appui économique réduirait considérablement les limites repérées dans ces pages.

Tout d'abord parce que avoir de cofinancement stimulerait les partenaires à s'engager davantage en limitant ainsi le temps passé par les porteurs du projet à s'assurer leur participation. Elle se traduirait aussi en investissement dans actions innovatrices qui comme évoqué par les acteurs interviewés demandent des prestataires d'un certain niveau.

CHAPITRE 4

Habiter un quartier en rénovation urbaine et un Eco-quartier : les points de vue des habitants sur les transformations de leur quartier

L'analyse effectuée jusqu'ici fait émerger la labellisation EcoQuartier comme un processus essentiellement positif pour un quartier en rénovation urbain. Nous sommes arrivés à cette conclusion à travers la comparaison entre convention ANRU et dossier de labellisation ainsi qu'en recueillant l'expérience des professionnels qui travaillent sur le quartier La Soude – Hauts de Mazargues, quartier en voie de labellisation. Cette méthodologie est fondamentale pour déterminer l'impact que la démarche EcoQuartier a sur un quartier en rénovation urbaine, mais il serait une erreur de la considérer comme exhaustive. En effet, l'analyse ne pourrait pas se dire complète sans avoir considéré et recueilli la parole des personnes à qui la rénovation urbaine et la démarche EcoQuartier sont en réalité destinées, les habitants des quartiers. Est-ce qu'ils se sentent effectivement plus écoutés dans un quartier en rénovation urbaine qui entreprend une démarche EcoQuartier par rapport à un quartier ANRU qui ne le fait pas ? Est –ce qu'ils trouvent leur quartier plus attractif ? Est-ce que la cohésion sociale est plus facilement atteignable dans un quartier qui a associé la rénovation urbaine à la démarche EcoQuartier ? Pour répondre à ces questions, nous comparerons les résultats de deux études réalisées par le CES et le le Consumer Science & Analytics Institut (CSA) sur des quartiers en rénovation urbaine avec ceux de l'enquête conduite à La Soude – Hauts de Mazargues pour ce mémoire (en annexe 8 plus de détails sur les enquêtes). Dans le cas de La Soude - Hauts-de- Mazargues, l'analyse sera enrichie avec des entretiens auprès des professionnels de la concertation et des habitants.

1. La démarche de concertation, un succès mitigé

La participation des habitants, nous l'avons évoqué dans le premier chapitre, est considérée par l'ANRU comme incontournable pour toutes les opérations que l'Agence finance. La raison est à rechercher dans les objectifs ambitieux qui lui attribue la loi de 2003 de ne pas se cantonner à la requalification des logements et des immeubles, mais de viser à l'amélioration du cadre de vie des résidents en normalisant le quartier et en introduisant la mixité sociale. Par conséquent, étant donné que les Projets de Rénovation Urbaine (PRU) sont supposés changer le cadre de vie des habitants, l'ANRU prône de concerter les habitants, même si les décisions initiales sont prises par la municipalité avec le support des bailleurs sociaux et l'aide financière de la puissance publique.

Par exemple, le règlement de l'ANRU (ANRU, 2015) impose d'expliciter dans la convention « *les conditions d'implication des habitants et de concertation notamment en amont de toute opération impactant les charges des locataires (travaux de résidentialisation, …) »* (p. 6). Elle accorde des subventions pour *« les études et expertises permettant la définition de l'organisation et des moyens affectés à la concertation*, *la participation citoyenne et la coconstruction des projets, ainsi que ceux portant sur l'histoire et la mémoire des quartiers sur le champ urbain »* (p.10) ; et pour financer des postes de chargé(e) de mission concertation.

En dépit de ces incitations, il est reconnu par les professionnels impliqués et les chercheurs universitaires que « *la rénovation urbaine, comme tout projet urbain, s'inscrit dans des jeux d'acteurs complexes et les habitants y apparaissent comme des acteurs faibles ne parvenant pas à s'organiser en contre-pouvoirs capables de peser sur les décisions »* (Desponds, Bergel, & Bertucci, 2014, p. 10).

Au-delà de la faiblesse des dispositifs de participation mise en place dans le PRU, il est possible de repérer une réelle confusion sur la signification d'un processus de participation et concertation. Selon le CES (2013), la plupart des acteurs proclament d'avoir mis en place des démarches de concertation alors qu'ils ont simplement informé ou consulté les habitants sur des aspects spécifiques du projet. Ils ignorent ainsi que la concertation compte associer les intéressés directs aux choix de conception du projet et de son démarrage (Desponds, Bergel, & Bertucci, 2014; CES, 2014 ; CES,2013).

Cette situation est bien résumée par Desponds[30], Bergel, Auclair [31], et Bertucci (2014) « *présentée comme une nécessité absolue mais inatteignable, la participation des habitants demeure, en pratique, au mieux un objet flou, souvent un vœu pieux* » (p. 130).

Selon les porteurs du projet interpelés, dans le cas de La Soude – Hauts de Mazargues les habitants ont eu un rôle plus important par rapport à d'autres quartiers ANRU, grâce aussi à l'accroche environnementale permise par la démarche EcoQuartier et à la nouvelle impulsion qu'elle comporte pour la participation des habitants.

Comme on a vu dans le précédent chapitre, la démarche de concertation dans le quartier en examen s'est concrétisée de façon plurielle pour chacun des échelons qui compose le continuum de la participation des habitants [32]: lettres d'information, réunion pour l'information, réunion de consultation et des ateliers de concertation sur plusieurs thématiques et la création du café chantier.

Pour ce qui concerne la base minimale de la concertation, c'est-à-dire l'information, le graphe en figure 13 montre déjà un décalage entre la volonté des porteurs du projet et la réalité de la diffusion des informations aux habitants pour les 10 sites sondés par le CSA, mais aussi sur La Soude – Hauts de Mazargues. En effet, dans les deux cas, seulement une minorité dit connaitre vraiment le contenu du PRU et ce pourcentage est plus haut dans les autres sites (29%) qu'à La Soude – Hauts de Mazargues (22%). En revanche, dans le cas d'étude de ce mémoire le pourcentage des personnes qui ont une connaissance générale du sujet, même si pas spécifique, est bien supérieur aux autres sites (68% contre 20%). Très important pour l'analyse est aussi que seulement 10 % des habitants de La Soude – Hauts de Mazargues dit de pas connaitre du tout le projet contre 51% des quartiers étudiés par le CSA.

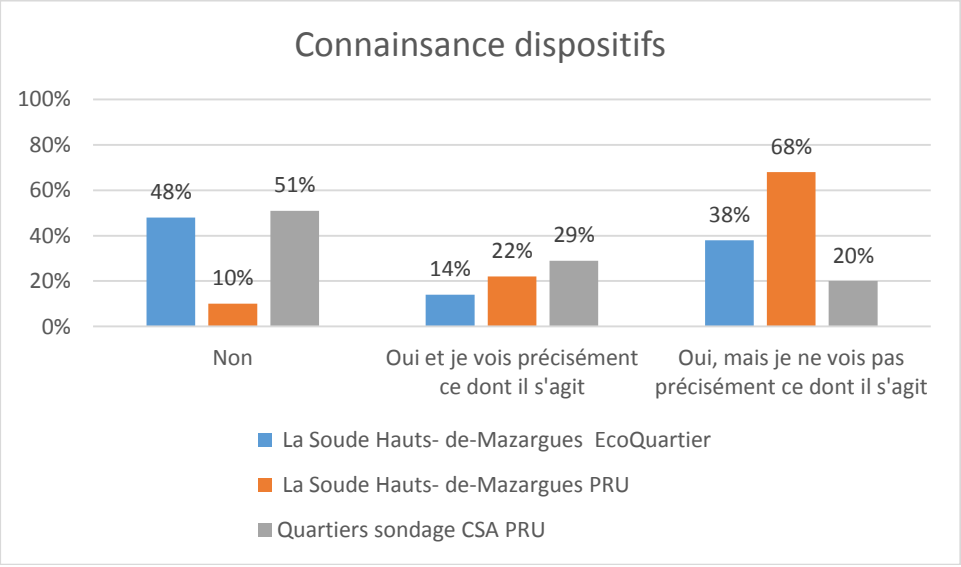


Figure 13 Graphe de comparaison entre la connaissance du Projet de Rénovation Urbaine à La Soude – Hauts de Mazargues, sur autres sites CSA, et le projet EcoQuartier à La Soude – Hauts de Mazargues

[31] Maître de conférences en aménagement. Sciences de l'homme et de la société à l'université de Cergy-Pontoise.

[32] La participation des habitants est souvent décrite comme une échelle qu'en partant de la simple information, passe par la consultation pour arriver à la participation.

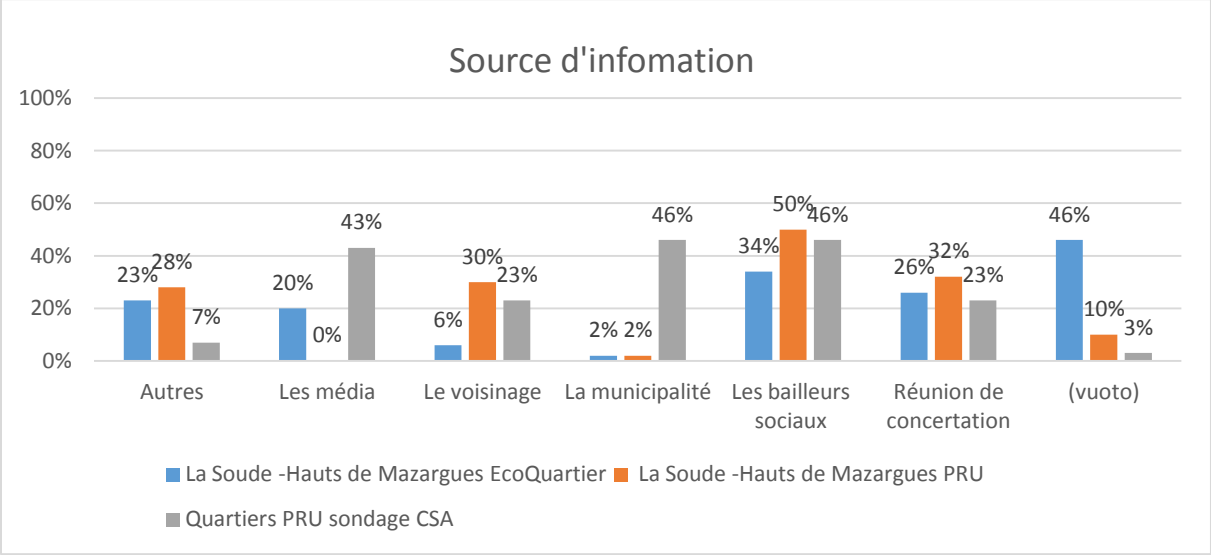


Figure 14 Graphe Source d'information connaissance dispositifs. Les trois choix des répondants sont ici confondus

Par contre, le graphe en figure 13 nous fait aussi remarquer que le pourcentage des habitants qui ont connaissance de la démarche de labellisation du quartier est très réduite : seulement 14% voit exactement de quoi il s'agit et 38% ont une connaissance générale. Les habitants interviewés qui connaissent l'existence de la démarche expliquent qu'elle a été beaucoup moins publicisée que le contenu du PRU.

Pour tous les sites, la source d'information principale est le bailleur social. Ce résultat confirme l'analyse effectuée pas le CES selon laquelle le bailleur social est encore le seul – et meilleur – point d'entrée pour toucher les résidents (CES, 2013 ; 2014). Les habitants de La Soude – Hauts de Mazargues sont ceux qui ont été les plus informés par les réunions de concertation, bien 9 points de pourcentage en plus par rapport aux autres sites, élément qui semblerait indiquer un succès majeur du dispositif de concertation. À signaler aussi l'importance des actions d'information du CIQ sur le quartier (catégorie « autre » dans le graphe en figure 14) qui confirme la spécialité du quartier avec une population particulièrement engagée dans ses activités.

Le tableau 1 montre encore mieux le décalage entre information et participation effective des habitants au projet dans le cas de La Soude – Hauts de Mazargues. Si 46% se proclament informé et d'accord avec le projet, seulement 12% ont le sentiment d'avoir contribué à la prise de décision.

Si on compère ces résultats avec ceux de l'étude réalisée par le CES, il émerge qu'un pourcentage mineur dit avoir participé au projet sur La Soude – Hauts de Mazargues. Il est ainsi difficile de déterminer si la démarche EcoQuartier a aidé à une meilleure prise en charge des avis des habitants par rapport aux quartiers.

Participation au projet		
	La Soude Hauts-de Mazargues	Moyenne Quartiers étude CES
Oui	12%	18%
No	84%	75%
Non réponse	4%	10%[33]

Tableau 1 Comparaison de la participation au projet à La Soude Hauts – de Mazargues et quartiers étude CES

Par contre il est possible d'affirmer que la raison des limites sont les mêmes sur tous les sites, y compris La Soude- Hauts de Mazargues : la stratégie générale du projet n'est pas du ressort des habitants et ils ne peuvent remettre en cause ses grandes orientations. Cette limite est mitigée sur le site marseillais par le succès aperçu du projet, comme ce qui émerge des données du tableau 1 et comme expliqué par un habitant de La Cayolle qui travaille comme médiateur sur le quartier :

« Le projet était déjà fait quand ils sont arrivés ici. Ils nous ont envoyé des lettres à la maison pour nous informer du projet et de son contenu, il y a eu aussi une maquette à Leclerc pour expliquer le futur du quartier, mais on ne peut pas dire qu'ils nous ont écoutés au 100 %. C'est surtout le bailleur social qui n'a pas écouté. De toute façon, ce n'est pas grave parce que le quartier est plus beau » (09/07/2016).

Le projet sur la Soude – Hauts de Mazargues semble être parmi ces projets de rénovation urbaine qui ont essayé d'aller plus loin dans la recherche de la participation des habitants, mais comme la plupart de ces projets plus innovateurs il a limité la concertation avec les résidents sur des thèmes et lieux spécifiques.

C'est cette interprétation que la chargée de concertation offre à propos de sa mission sur le quartier :

« *Il n'y a pas eu de la concertation sur l'ensemble du projet, mais plutôt sur des espaces ciblés. On a concerté des objets comme les parcs de la Jarre, le jardin de la Maison de Quartier les abords de l'École de La Soude»* (09/07/2016).

Pour ce que concerne le rôle de l'EcoQuartier elle ajoute que

« *L'EcoQuartier a aidé plus dans le sens de la durée, d'introduire de thématiques, mais il n'a pas adressé ce qu'il faut de la plupart des démarches de concertation. Comme dans la plupart de cas, il est arrivé trop tard ».*

S'il est vrai que la réelle participation des habitants a été limitée à des espaces spécifiques, il est aussi vrai qu'elle a permis de changer profondément la ligne initiale du projet sur des lieux spécifiques.

Niveau implication processus décision	Nb. cit.	Fréq.
Non réponse	2	4,0%
Vous ne savez pas parce que certaines actions ont été entreprises et vous n'êtes pas d'accord	12	24,0%
Vous savez pourquoi mais vous n'êtes pas d'accord	2	4,0%
Vous ne savez pas pourquoi, mais vous êtes d'accord	5	10,0%
Vous savez pourquoi, vous êtes d'accord	23	46,0%
Vous savez pourquoi, vous êtes d'accord et vous avez contribué à prendre la décision	6	12,0%
TOTAL OBS.	**50**	**100%**

Tableau 2 Niveau d'implication des habitants à La Soude – Hauts de Mazargues

[33] La somme de pourcentage ne fait pas 100 dans l'étude original (CES, 2014 ; p. 36).

C'est le cas « *des terrains de tennis* ». Les terrains de tennis, situés à La Cayolle annexé à la résidence privée Les Hauts de Mazargues et surplombés par le parc social, étaient le symbole des conflits entre les différents groupes sociaux dans le quartier. En effet, ils étaient utilisables que par les résidents plus aisés du quartier sous le regard des locataires HLM qui n'y avaient pas accès.

Très vite ils ont fait l'objet d'actes de vandalisme et ont été progressivement abandonnés.

Dans le cadre du PRU et d'un nouvel intérêt de la municipalité vers ce secteur, le propriétaire des terrains a proposé un projet qui prévoyait des grandes hauteurs et du bâti très rapproché. Les habitants, représentés surtout par le CIQ, s'insurgent et font recours.

Une concertation spécifique, animée par le chef de projet MRU et l'urbaniste du PRU, pour discuter de la «*constructibilité* », ainsi que pour prendre en compte les inquiétudes fortes des riverains sur les constructibilités dans le secteur en Rénovation Urbaine, a été proposée par le GIP MRU (MRU, 2016). Différents scenarii ont été élaborés avec l'aide des habitants. Cette démarche a débouché sur une «constructibilité acceptable ». Les riverains ont accepté la densification, mais avec des formes urbaines plus basses et plus d'espaces verts. Les habitants interviewés qui ont participé à ce processus se disent très satisfaits de la démarche et de l'objectif commun, surtout du changement du PLU selon les résultats de la concertation.

En définitive, la démarche de concertation sur le quartier semble être considérée de façon positive par les habitants qui ont pris part au processus. La confiance qui a supporté leur participation constante a été alimentée par les résultats positifs visibles sur le quartier.

La chargée de concertation résume bien l'apport de la démarche EcoQuartier à propos de la concertation :

« *La démarche EcoQuartier a amené plus de moyens pour la concertation par rapport à d'autres quartiers. Aussi le temps dédié à la concertation a été conséquent, ce qui n'est pas forcément le cas sur d'autres rénovations. De plus, on a pu proposer des actions qui n'étaient pas prévues et il y a un rapport plus souple avec les institutions. Mais il est difficile de dire s'il est le mérite de la démarche EcoQuartier ou à la personnalité de chefs de projet »* (09/07/2016).

2. Attractif, mais pas pour nous : le ressenti des habitants entre appréciation des transformations et peur d'une possible eco- gentrification

L'attractivité accrue du quartier est, comme on l'a vu dans le précédent chapitre, la caractéristique sur laquelle les professionnels repèrent une forte contribution de la démarche EcoQuartier par rapport à d'autres quartiers en rénovation urbaine. Par contre, la comparaison du ressenti des habitants de La Soude – Hauts de Mazargues avec les quartiers étudiés par le CES ne confirme pas l'aide de la démarche EcoQuartier pour une majeure attractivité à leurs yeux. Seulement 70 % des habitants du quartier en voie de labellisation trouvent leur quartier plus agréable après la rénovation contre 82 % des autres quartiers en rénovation.

L'attractivité du quartier après la rénovation selon les habitants		
	La Soude Hauts-de Mazargues	Moyenne Quartiers étude CES
Plus agréable	70%	82%
Moins agréable	16%	9%
Inchangé	12%	5%
Non réponse	2%	3%

Tableau 3 l'attractivité du quartier après la rénovation à La Soude – Hauts de Mazargues comparé avec les résultats de l'étude CES

L'explication de ces résultats est multifactorielle.

Tout d'abord, la taille réduite de l'échantillon marseillais (seulement 50 cas) et sa sélection aléatoire impliquent une moindre représentativité des résultats. On risque ainsi d'avoir une opinion minoritaire surreprésentée.

Deuxièmement, cette appréciation mineure des changements dans le quartier de La Soude – Hauts de Mazargues peut être expliquée par son histoire particulière et le fort attachement des habitants originaux. En effet, comme révèle le tableau 4 ce sont surtout une partie des résidents de longue date qui n'apprécient pas les changements intervenus (72,2 % de ceux qui trouvent le quartier moins agréable habitent le quartier depuis plus de 40 ans), alors que la totalité des ménages plus récents apprécie la rénovation. Ceux qui trouvent le quartier moins agréable regrettent surtout la densification du quartier. À leur avis, les nouvelles constructions dégradent la qualité paysagère à laquelle ils sont très attachés et qui est un pilier fondamental de leur identité.

Permanence sur le quartier **Appréciation transformation1**	Non réponse	plus de 40 ans	1 - 10 ans	10 - 20 ans	20-30 ans	30 - 40 ans	moins d'un an	**TOTAL**
Non réponse	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100	**100**
Plus agréable	2,2	33,3	2,2	11,1	22,2	20,0	8,9	**100**
Moins agréable	0,0	72,7	0,0	18,2	0,0	9,1	0,0	**100**
Inchangé	33,3	0,0	0,0	0,0	16,7	33,3	16,7	**100**
TOTAL	**4,8**	**36,5**	**1,6**	**11,1**	**17,5**	**19,0**	**9,5**	**100**

Tableau 4 Permanence sur le quartier des habitants de La Soude – Hauts de Mazargues

Cette différence entre l'appréciation de nouveaux arrivants et des habitants originaux se relie à une autre raison de mécontentement de ces derniers souvent repérée dans le site ANRU (CES, 2014) : le sentiment que la rénovation urbaine n'a pas été faite pour eux. Comme exprimé par un habitant de 50 ans en chômage nait à la Cayolle, locataire HLM :

« *Pendant 40 ans ils ont rien fait. Aujourd'hui ils découvrent qu'ici s'est beau ici et ils refont tout pour attirer plus de monde, ils construisent par tout* ! » (05/07/2016)

Ces sentiments semblent être prédominants chez les résidents du parc social, mais ils n'épargnent pas les habitants plus aisés. La différentiation entre les deux groupes n'a pas été effectuée à travers le questionnaire, mais elle a été détectée suite à des conversations déclenchées par le questionnaire. Il a été ainsi possible de déterminer un sentiment ambivalent chez les propriétaires privés en vers les transformations avenues dans le quartier. D'un côté, ils se rejouent de l'amélioration des conditions du quartier, de l'autre, ils disent avoir « enduré» pendant des années les mauvaises conditions du quartier pour pouvoir profiter de la qualité environnementale laquelle est selon eux maintenant menacée par les nouvelles constructions et les nouveaux arrivants.

Il faut préciser qu'une partie des habitants HLM qui pensent que les démarches entreprises sur le quartier ne sont pas dédiées à eux ne le voient pas comme un facteur complétement négatif :

« Ils ont fait ça pour la carte postale [en parlant de la démarche EcoQuartier]*, pour attirer les parisiens qui achètent sur plan, mais nous y avons gagné le parc ludico-sportf, la maison du quartier, l'école et comme les parisiens vont habiter ici, ils vont garder tout plus propre »* (Habitant de la Cayolle, 40 ans, salarié. 05/07/2016)

Toutefois, ce sentiment de n'être pas les bénéficiaires ultimes de la rénovation s'associe à la peur de ne pas pouvoir rester dans le quartier. Par exemple, le même habitant ajoute :

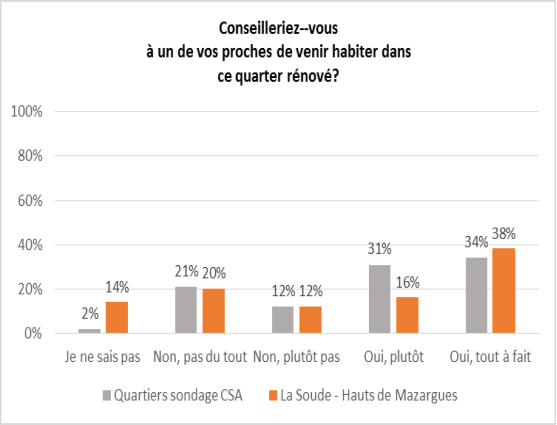
« *Tout va bien se passer, jusqu' à quand ils ne vont pas nous jeter dehors pour faire place aux parisiens* » *»* (Habitant de la Cayolle, 40 ans, salarié. 05/07/2016).

La chargée de la concertation confirme la présence de cette appréhension dans le quartier :

« La densification n'est pas encore acceptée dans le quartier. Certains habitants ont peur de ce que le quartier va devenir. Ils craignent que les loyers aillent augmenter petit à petit et qu'ils se feront jeter petit à petit ; c'est une peur qui est là » (09/07/2016).

La peur des habitants est appuyée par l'analyse de différents chercheurs**.** En effet, les non trop nombreux auteurs qui se sont plongés sur le thème des démarches de développement durable dans des quartiers défavorisés sont d'accord sur les possibles effets positifs cités dans les premiers chapitres, mais ils préviennent aussi de la possibilité que « *cette logique aboutisse, sous couvert de développement durable (lutte contre la ségrégation sociale et promotion de la mixité sociale) à disperser et à éloigner les couches populaires pour loger les couches moyennes »* (Hamman, Blanc, & Henniger, 2008). C'est-à-dire que cette démarche pourrait impliquer un éco-gentrification.

Le phénomène de gentrification est depuis longtemps connu par les chercheurs. Si les premières études le montraient comme effet du marché et de nouveaux gouts de la classe moyenne[34], dans les années 2000 il est émergé comme un phénomène plus activement recherché par les pouvoirs publics[35] pour faire revenir les classes moyennes en ville. Encore plus récemment, la présence d'une nature commodifiée ensemble au discours lié au développement durable est repérée comme un élément de cette stratégie pour pallier le désir de vie à la campagne des classes plus aisées et de



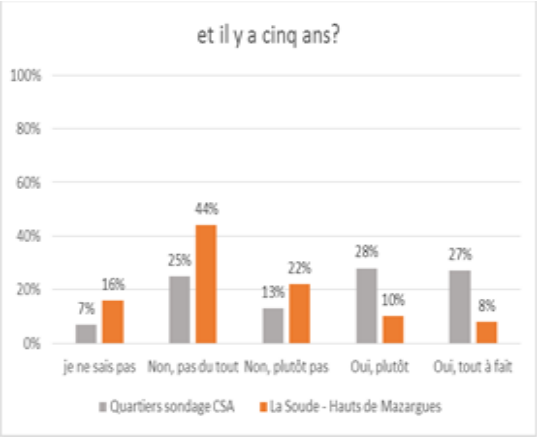


Figure 15 Graphes de comparaison entre le fait de conseiller le quartier aujourd'hui et il y a 5 ans à La Soude – Hauts de Mazargues et dans le quartier sondés par CSA

cette façon gagner en compétitivité avec les autres territoires (Beal, 2011 ; Brodach & Goffi, 2005; Theys & Emelianoff, 2001).

Bien sûr, comme rappelé par les mêmes auteurs qui se sont occupés de ce thème « *il serait faux de dire que les politiques de développement urbain durable sont complètement instrumentalisées et qu'elles relèvent uniquement d'une stratégie globale de gentrification urbaine* » (Beal, 2011, p. 5). Le concept d'éco-gentrification est introduit ici afin d'attirer l'attention sur la possibilité d'un changement profond de la population du quartier liée au développement durable du quartier – possibilité aperçue par les mêmes habitants.

Ces considérations ne doivent pas faire oublier que la plupart des habitants se disent très satisfaits de la rénovation urbaine. Par exemple, 54 % des interviewés conseilleraient aujourd'hui à un de leurs proches de venir habiter à La Soude – Hauts de Mazargues contre seulement 18 % il y a cinq ans (graphes figure 15).

La comparaison avec les quartiers du sondage CSA, en figure 15, révèle aussi un changement plus profond et plus positif dans La Soude – Hauts de Mazargues. En effet, bien que dans les quartiers du sondage CSA, le pourcentage des habitants qui recommanderaient leur quartier soit plus élevé (65 %), il a augmenté de 'seulement' 10 points (55 % il y a cinq ans), alors que sur la Soude – Hauts de Mazargues il y a une différence de bien 36 points.

Pourtant, il n'est pas possible d'imputer cette amélioration considérable du ressenti des gens envers leur quartier uniquement à la démarche EcoQuartier.

[34] Le terme gentrification a été utilisé pour la première fois par Ruth Glass dans son ouvrage *London: aspects of change*, où elle a étudié le phénomène à Londres dans les années 1960. Depuis, le terme définis l'occupation d'un quartier populaire par une couche sociale supérieure avec comme conséquence le départ des résidents originaux.

[35] A partir des années 2000 on parle de *State-led gentrification* en référence à la gentrification recherchée par le pouvoir public pour changer le peuplement d'un quartier.

3. Une image améliorée du quartier pour une identité plus positive des habitants

Par contre, ces sentiments plus positifs envers le quartier sont le signe d'un affaiblissement du processus de stigmatisation qui auparavant affligeait le quartier et ses habitants. En effet, le fait de recommander son lieu de vie implique d'en être fiers, et cette fierté est le symbole d'une identité plus positive pour les habitants que les transformations sur le quartier aident à forger.

Les habitants des quartiers défavorisés ne se définissent pas uniquement par rapport à leur position dans l'univers du travail, ni de leur statut social. Les très nombreuses enquêtes qualitatives conduites par le CES et l' ONZUS qui visaient à comprendre ce que signifie « habiter » dans ces quartiers ont trouvé que les habitants peuvent se distancer profondément du quartier pour éloigner d'eux-mêmes l'image négative portée sur ce dernier par l'extérieur ou, au contraire, décider d'incarner complètement les stéréotypes associés à leurs lieux de vie, choix assumé souvent par les jeunes du quartier.

Bien sûr, ces deux positions sont les pôles extrêmes d'un continuum sur lequel d'autres positions se colloquent. Comme rappelé par le CES (2013) : « *les habitants en ZUS sont en train de fabriquer pour eux-mêmes une forme d'équilibre acceptable. Les quartiers reventes des significations différenciées selon les habitants, parce que leurs caractéristiques propres vont être retravaillées en fonction de la gamme de ressources que les habitants peuvent mobiliser compte tenu de leur quartier où ils habitent et les différents lieux qu'ils pratiquent. Enfin, il n'y a pas un habitant qui constitue l'archétype de tous les autres, mais des habitants pour lesquels ces processus de négociation se résolvent de manière plus ou moins favorable* » (p. 25). En générale, il semble vrai que les habitants des quartiers sensibles mènent une relation plus ou moins problématique avec leur quartier, 59 % contre 39 % en dehors (Shon, 2007).

D'où l'importance du changement de regard porté sur leur quartier par les habitants que le graphe 15 fait émerger.

De quelle façon les habitants appréhendent le regard porté par l'extérieur est également important. Nous avons vu dans le troisième chapitre que c'est aussi sur cet aspect que les professionnels de la rénovation urbaine attendent une contribution substantielle de la démarche EcoQuartier. Cette attente d'un changement de réputation du quartier se relie évidemment à son attractivité pour des ménages externes.

l'image du quartier s'est-elle améliorée à l'extérieur de celui- ci		
	La Soude Hauts-de Mazargues	Moyens Quartiers étude CES
Oui	74%	52%
No	8%	39%
Non réponse	16%	9%

Tableau 5 Comparaison du changement de la perception de l'image à La Soude – Hauts de Mazargues

Le tableau 5 montre qu'effectivement sur La Soude – Hauts de Mazargues les riverains trouvent davantage que l'image du quartier se soit améliorée, 74 % de réponses positives contre 52% dans les quartiers étudiés par le CES.

En outre, la démarche EcoQuartier pourrait avoir contribuée à former l'opinion que le quartier soit passé de quartier défavorisé à un quartier modèle pour la ville aux yeux des habitants. Comme on voit dans le tableau 6, avant la rénovation la plupart des habitants (78%) pensaient que le quartier se différenciait négativement par rapport au reste de la ville, alors qu'aujourd'hui la majorité le trouve «un quartier comme les autres », 40 %, et presque autant le définissent un quartier modèle.

Rapport avec le reste de la ville		
	Avant transformation	Apres transformation
Quartier défavorisé	78%	22%
Quartier normale	8%	40%
Quartier exemple	2%	36%
Non réponse	12%	2%

Tableau 6 La perception du quartier des habitants de La Soude – Hauts de Mazargues par rapport au reste de la ville avant et après la rénovation urbaine

4. Une forte confiance dans la pérennité des changements supportée par la démarche EcoQuartier ?

Dans les sites en rénovation urbaine, on l'a répété plusieurs fois, après une période de forte dynamique les habitants risquent de se sentir abandonnés à nouveau par les pouvoirs publics après la fin des travaux. En outre, les habitants souvent craignent que les effets positifs de la rénovation ne dureront pas à cause de la gestion urbaine défaillante et des nouvelles dégradations (CES, 2013). Cette situation s'avère confirmée sur les sites pris en examen par le CES, mais sur La Soude – Hauts de Mazargues 60% des interrogés croient dans la pérennité de changement.

Les améliorations constatées dans le quartier vont- elles durer ?		
	La Soude Hauts-de Mazargues	Moyens Quartiers étude CES
Oui	60%	40%
No[36]	40%	60%

Tableau 7 Comparaison de la durabilité des changements constatés à La Soude – Haust de Mazargues et quartier CES

Les habitants soutiennent ainsi les considérations des professionnels qui voient dans la démarche EcoQuartier un outil pour mieux travailler le relais des services sur le quartier et rassurer les habitants sur la continuité de prise en charge de la gestion urbaine.

[36] Dans l'étude effectué par les CES les catégories « no » et « ne sait pas » ont été regroupées. De conséquence la même opération a été effectuée sur les résultats de La Soude – Hauts de Mazargues.

La confiance dans la pérennité des bénéfices amenés par la rénovation sur le quartier est encore plus évidente si on analyse le tableau 8 qui nuance mieux les réponses collectées à La Soude – Hauts de Mazargues. On réalise, en effet, que bien 35% des interviewés croient dans une amélioration de situation pour le quartier, faisant présumer une confiance renouvelée et stable dans les pouvoirs publics.

Après la fin de travaux la situation du quartier	
Non réponse/ne sait pas	12%
Se détériora à nouveau	20%
Restera telle quelle est aujourd'hui *(Plus positive qu'avant les travaux)*	25%
Continuera à s'améliorer	35%
Les travaux n'ont pas amené des améliorations	8%

Tableau 8 Confiance dans la durabilité des changements constatés La Soude – Hauts de Mazargues

5. La mixité sociale : entraperçu de la présence d'autre groupes sociaux et un désir d'une meilleure interaction

Pour les professionnels concernés, la démarche EcoQuartier est supposée contribuer à la mixité sociale sur le quartier, attirant des nouveaux ménages et créant des situations et des moments des rencontres.

Comme on l'a évoqué, la mixité sociale est en général le but final de toutes rénovations urbaines. Les habitants des sites ANRU interpelés par le CES semblent effectivement juger leurs quartiers plus mixtes après la rénovation (en moyenne 52 % du total). Ce pourcentage est beaucoup plus élevé à La Soude – Hauts de Mazargues où bien 72% croient dans un quartier plus mixte et le restant 28% ne s'exprime pas. Il est encore une fois clair que cette donnée est en relation avec la nouvelle attractivité pour les ménages externes que les résidents originaux aperçoivent.

D'après vous le quartier est plus mixte socialement ?		
	La Soude Hauts-de Mazargues	Moyenne Quartiers étude CES
Oui	72%	52%
No	0%	37%
Ne Sait pas Ne répond pas	28%	11%

Tableau 9 Perception de la mixité sociale à La Soude – Hauts de Mazargues et quartier étude CES

Par contre, admettre la présence des nouveaux ménages n'implique pas nécessairement d'interagir avec eux – et être d'accord avec leur arrivée sur le quartier non plus comme on a vu dans la section précèdent.

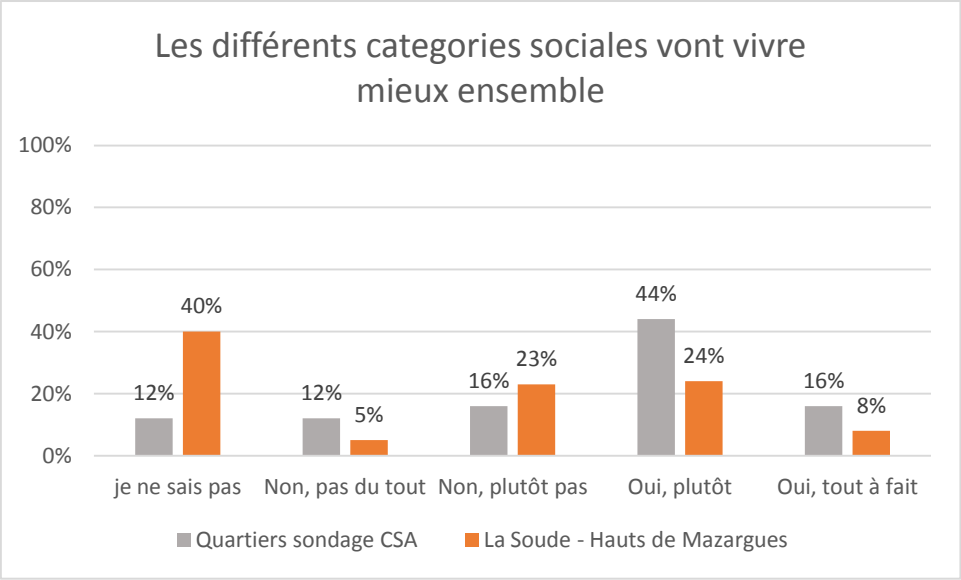


Figure 16 Confiance dans les interactions parmi groupes différents à La Soude – Hauts de Mazargues et quartiers sondage CSA

Par exemple, le graphe en figure 16 montre une bien mineure confiance dans le vivre ensemble des différentes catégories sociales. Au contraire de la perception de la mixité sociale sur le quartier, les valeurs pour La Soude – Hauts de Mazargues sont inférieures à celles pour les quartiers de référence. Seulement 40% des personnes interviewées pensent que les transformations sur le quartier aideront les différents groupes sociaux à vivre mieux, contre le 60% des habitants interpelés par le CSA.

À remarquer la valeur considérable pour ce que concerne La Soude – Hauts de Mazargues de ceux qui n'ont pas encore une idée formée au sujet (40%). Cet élément, couplé avec un relativement nombre réduit de réponses négatives, pourrait indiquer la volonté des habitants de croire dans une possible amélioration des interactions entre les différents groupes sociaux, mais que les expériences eues jusqu'à maintenant les incitent à la prudence sur ce sujet.

En effet, comme on a vu dans le précédent chapitre, les groupes sociaux ne se croisent pas sur le quartier.

Les entretiens avec des témoins privilégiés ont fait émerger que les habitants espéraient - et espèrent encore - que la majeure mixité sociale du quartier se traduise dans une mixité à l'école, laquelle est manquée jusqu'à maintenant. En effet, toutes les générations de familles qui habitent dans les copropriétés et résidences construites dans les années 90, ont soigneusement évité l'école publique, facilitées aussi par le grand nombre d'écoles privées existantes dans le quartier (entretien avec Sous-préfet à l'Égalité de Chances, 09/07/2016).

Ce désir des parents pour l'instant ne s'est pas réalisé car la directrice de l'École de Calanque[37] estime que 98% des élèves proviennent du parc social. La présidente du CIQ reporte que seulement trois des nouvelles familles qui se sont installées récemment ont inscrit leurs enfants à l'école du quartier et qu'une de trois aura déjà opté pour une école privée à partir de la prochaine rentrée. Les personnes interviewées assurent du bon niveau de l'école et ils expliquent que son évitement ressort plutôt des interactions difficiles entre enfants et familles des différentes origines ainsi que d'une volonté de se différencier socialement de la part des groupes plus aisés.

Pourtant, la cohésion sociale du territoire est une dynamique qui demande du temps, il est donc difficile de juger les résultats sur ces aspects sur la courte période des quelques années de la rénovation urbaine et de la démarche EcoQuartier.

[37] Ecole située à la Cayolle.

Conclusion deuxième partie :

Dans cette deuxième partie, nous avons vu confirmé les résultats de l'analyse effectuée sur les projets labellisés : la démarche EcoQuartier prône une réorganisation du discours du projet afin de répondre conjointement aux quatre axes du développement durable. Comme montre la figure 17, mettre le développement durable au cœur du projet en impacte toutes ses phases. C'est surtout l'accrue transversalité qui en impactant le contenu, impacte aussi la conduction du projet qui finit pour avoir des répercussions sur la culture de métier. Cette chaine des réactions influence le processus aussi dans la direction inverse : des professionnels qui travaillent de plus en plus sur thèmes divers et en complémentarité proposeront davantage des projets avec un contenu transversal.

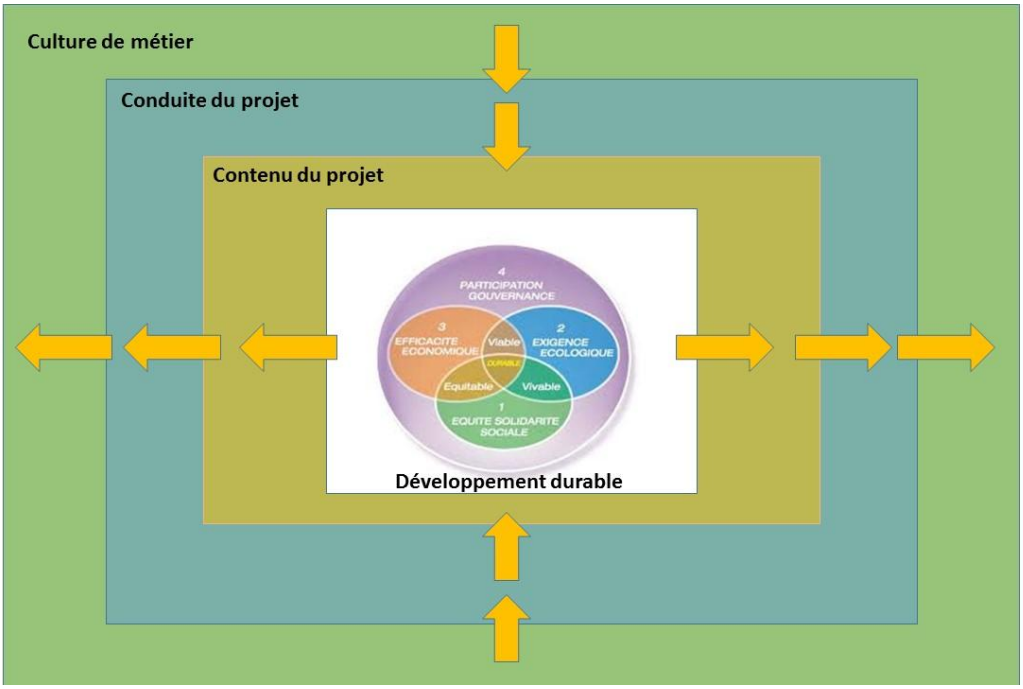


Figure 17 Schéma de mécanisme de changements induits dans les procédures de projet par la démarche EcoQuartier

Ce mécanisme a démontré son efficacité sur le quartier La Soude – Hauts de Mazargues où il se traduit dans une approche plus multidimensionnelle au quartier et aux besoins de ses habitants.

Il est important de remarquer que le CES et des nombreux auteurs insistent depuis longtemps sur la nécessité de changer le regard porté sur les quartiers en rénovation. Ils soutiennent qu'au lieu de les considérer uniquement du point de vue des difficultés, il faudrait se concentrer aussi sur leurs atouts et en prendre en considération davantage l'histoire. Ce changement d'approche est prôné aussi parce qu'il permettrait d'aller au-delà de ce qui est considérée une de plus grandes limites de la rénovation urbaine : chercher de résoudre des problèmes sociaux à travers des opérations sur le bâti.

La démarche EcoQuartier semble pouvoir promouvoir ce type de changement dans le milieu de la rénovation urbaine.

Parmi les aspects qui semblent avoir bénéficié de la démarche on retrouve une gestion de proximité innovante et une approche plus globale au reste à vivre de ménage. Autres succès du projet, selon les professionnels intéressés, sont une attractivité accrue du site associée à son changement d'image du quartier et un meilleur ancrage des transformations au niveau temporel.

L’évaluation du projet conduite avec les habitants n’a pas confirmé complètement ces succès. En effet, les résultats de l’enquête nuancent, par exemple, les acquis de l’attractivité du quartier et les succès de la démarche de concertation. Les habitants ne semblent pas retenir leur quartier plus attractif que dans autres sites ANRU. En revanche, ils aperçoivent très bien que l’attractivité est augmentée par les ménages extérieurs du quartier, élément qui se traduit pour eux en peur d’être déplacés.

À contrario, un facteur pour lequel le ressenti des habitants est en phase avec l’analyse des porteurs de projet est l’aide à surmonter les processus de stigmatisation qu’affligeait le quartier. De la même façon, ils semblent effectivement avoir une plus grande confiance dans le futur du quartier.

Conclusion :

La notion de développement durable est devenue toujours plus omniprésente dans notre société et dans les politiques publiques. Ensemble à la politique de la ville dont les actions phares sont constituées par celles de la rénovation urbaine, elle est un leitmotiv majeur de toutes politiques d'aménagement territorial.

Ces deux politiques, qui ont toujours partagé la cible commune de remédier aux erreurs de l'urbanisme moderne, commencent à être très récemment aperçues comme complémentaires. En effet, le domaine d'application des concepts du développement durable s'étend toujours plus, et après des années de parcours parallèles, les dispositifs liés au développement durable se croisent de plus en plus avec ceux de la rénovation urbaine. Parmi tous les dispositifs associés au développement durable, l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine encourage les projets qu'elle conventionne à entreprendre la démarche EcoQuartier du Ministère du Logements et de l'Habitat Durable.

Dans cette étude nous avons cherché à répondre à la question pas encore assez explorée des avantages à entreprendre la démarche EcoQuartier dans des quartiers ANRU. Notamment, nous nous sommes focalisés sur la possibilité d'un changement dans la conception et dans la mise en place du projet, de l'introduction de nouvelles formes urbaines et sur la possibilité d'aider à résoudre des questions qui ont toujours été problématiques sur des sites ANRU telles que la participation des habitants.

La question a été abordée en utilisant une méthodologie mixte qui comprend l'analyse des projets labellisés jusqu'à aujourd'hui et un focus sur un quartier en voie de labellisation avec des entretiens aux professionnels concernés ainsi qu'une enquête auprès des habitants.

Malgré la multitude d'angles abordés, Il est difficile de tirer des conclusions claires et définitives sur quelle valeur ajoutée la démarche EcoQuartier comporte pour un quartier et un projet en rénovation urbaine. Cette difficulté s'origine de différents facteurs.

Tout d'abord, la démarche est relativement récente. Les premiers quartiers à être labellisés l'ont été il y a seulement quatre ans. Il est donc difficile de saisir complètement les conséquences de la labellisation sur les quartiers intéressés, d'autant plus que certains effets tels que ceux sur le marché immobilier et le peuplement du quartier peuvent se faire sentir que sur le long terme.
De conséquence, il y a un manque de recul qui rend plus problématique l'analyse et la comparaison entre quartier en rénovation urbaine et quartier en rénovation urbaine ayant entrepris la démarche. Ce problème a été ressenti aussi par les professionnels dont les retours constituent des bases de cette étude. En effet, pour ce qui concerne les cas d'étude, ils étaient en train de poursuivre la démarche EcoQuartier et ils n'étaient pas encore en capacité de saisir toutes ses implications.

En outre, l'analyse de l'évolution du projet ANRU au projet EcoQuartier est limitée dans le cas de premier groupe de lauréats car il s'agit des projets qui étaient déjà complétés ou qui étaient bien avancés au moment de la démarche. De ce fait, la démarche EcoQuartier a pu avoir un impact seulement réduit.

Plus généralement, il est compliqué de dénouer ce qu'il ressort des caractéristiques locales et de la volonté de l'équipe qui anime le projet de ce qui est amené par la démarche EcoQuartier. En effet, les spécificités propres à chaque contexte rendent difficile la comparaison entre site en rénovation urbaine et en voie de labellisation avec les sites uniquement en rénovation. Cette difficulté a marqué particulièrement les entretiens avec des professionnels tels que les chefs de projet de rénovation car ils travaillent à une échelle si près du territoire qu'il devient difficile pour eux faire des comparaisons entre des projets différents.

Pourtant, au fil de l'étude, des thèmes sont ressortis plus clairement qu'autres comme liés à la démarche EcoQuartier. Ces valeurs ajoutées par la démarche EcoQuartier sont émergées à la fois dans l'analyse de quartiers labellisés ainsi que dans le cas d'étude de la Soude – Hauts de Mazargues et elles peuvent être regroupées sur la conception du projet et sur sa conduite, sur son contenu et enfin sur les quartiers intéressés. Les conséquences que la démarche implique pour les différentes phases du projet sont évidemment corrélées et elles se renforcent l'une avec l'autre. La raison de cette forte interrelation découle de la transformation la plus profonde amenée par la démarche.

De fait, tous les changements repérés révèlent de la réorganisation des actions et de leurs justifications de façon à répondre conjointement aux trois axes du développement durable. Cette transformation a des répercussions sur le contenu des projets que justement se différencient par rapport aux simples projets ANRU par une majeure transversalité des actions. C'est ainsi cette transversalité accrue, qu'en impactant le contenu, impacte aussi la conduction du projet qui a des répercussions à sa fois sur la culture de métier. Cette chaîne de réactions influence le processus aussi dans la direction inverse, avec des professionnels plus habitués à travailler avec des thèmes transversaux et en complémentarité qui proposent des projets moins cloisonnés.

Cette réorganisation se traduit ainsi en une approche multidimensionnelle capable finalement d'adresser les limites repérées depuis des années par le Comité de Évaluation et de Suivi de l'ANRU et par plusieurs chercheurs. En effet, nombreux rapports et articles ont été écrits sur l'inefficace de traiter uniquement le bâti et espérer des résultats sur le plan social ainsi que sur la nécessité de se concentrer davantage sur les atouts des quartiers et leur histoire que uniquement sur leurs difficultés.

La démarche EcoQuartier, grâce au fait d'être liée à un label gage d'attractivité et à la popularité des éco-quartier, semble arriver mieux qu'années d'analyse à promouvoir ce type de changement dans le milieu de la rénovation urbaine.

La transversalité se traduit pour ce qui concerne la conception et conduction du projet dans l'être capable de mieux fédérer la pluralité des acteurs intéressés par la rénovation urbaine. On peut attribuer ce mérite à l'importance garantie au concept de gouvernance lequel constitue un des piliers du développement durable et une partie des engagements de la démarche EcoQuartier. De conséquence, les projets qui misent sur la prise en compte des objectifs de l'EcoQuartier, impliquent acteurs très différents provenant des secteurs et des services les plus variés.

À commencer par les élus, pour lequel la démarche représente une épée à double tranchant : d'un côté, ils semblent ne pas vouloir s'engager excessivement publiquement vu la possibilité de ne pas obtenir la labellisation, de l'autre la démarche réveille leur intérêt, et comme révélé par les acteurs interviewés, il est plus facile les interpeller pour un site en démarche EcoQuartier que pour un en rénovation urbaine.

Grâce à l'organisation transversale de thématiques, les professionnels des différents secteurs et domaines normalement touchés par la rénovation urbaine se retrouvent aussi à travailler de façon plus étroitement à contact et de manière moins conflictuelle. Par exemple, un plus important de réunions sont organisées et il y a une écoute meilleure entre les différents services. La démarche contribuerait ainsi à un changement de culture de métier liée à la rénovation urbaine, changement dont la caractéristique principale est le décloisonnement et l'ouverture des démarches. Cependant, l'étude a montré aussi que le travail en transversalité n'est pas simple à réaliser et il nécessite de temps ainsi que des ressources pour s'instaurer réellement.

Le temps qui faut dédier au processus administratif et à la création du partenariat se traduit en un investissement monétaire dans la démarche EcoQuartier effectué par les organismes porteurs du projet. La démarche stimule aussi les investissements dans des aspects techniques tels que la réhabilitation thermique du bâti. Un de point d'amélioration de la convergence projet de rénovation

urbaine et EcoQuartier pourrait être de prévoir de convention ANRU plus substantielle pour le projet qui s'engage dans la labellisation.

La démarche EcoQuartier semble permettre aussi l'ouverture du processus de rénovation urbaine à de nouveaux acteurs. Les thèmes de la démarche poussent, en effet, à faire appel à des prestataires peu habituels pour de PRU comme le GERES, expert international en transition énergétique et déchets, et le Théâtre du Centaure, acteur culturel qui travaille avec des chevaux.

Les acteurs intéressés par le projet se multiplient aussi parce qu'elle permet enfin d'ouvrir le périmètre d'intervention, en abandonnant les stricts critères d'éligibilité de l'ANRU et en adoptant des territoires répondant plus aux ressentis réels des usagers. La démarche a ainsi des retombées positives sur l'articulation des quartiers en rénovation urbaine avec le reste du territoire.

Le fait que les actions entreprises doivent répondre aux quatre dimensions du développement durable, pousse à innover certains aspects qui ont toujours constitué un point critique pour les sites en rénovation urbaine.

Il est le cas de la gestion urbaine de proximité laquelle a été toujours considérée comme défaillante sur les sites ANRU et qu'est adressée d'une façon différente grâce aussi à la démarche EcoQuartier. Par exemple, on trouve que le thème des déchets est beaucoup plus développé dans les dossiers de labellisation par rapport aux conventions et qu'à La Soude – Hauts de Mazargues des stratégies de gestion innovantes ont été prises.

Une autre question que la démarche permet de faire évoluer est celle du reste à charge des ménages. Cette thématique qui a toujours constitue un problème dans les quartiers sensibles, est, une question sur laquelle on peut voir mieux les effets positifs de traiter conjointement les aspects économiques, sociaux et environnementaux. C'est en effet à travers l'introduction de dispositifs d'épargne énergétiques et d'eau ou de ressources renouvelées tels que des panneaux solaires que les ménages peuvent économiser sur leurs facteurs. La démarche pousse à ne pas se limiter à l'apport technique et dans la majorité de cas ces actions sont couplées avec l'accompagnement social des résidents, élément qui garantit leur réussite.

Au-delà de sa contribution au sujet de la gestion de quartier, la démarche EcoQuartier semble aussi aider la rénovation urbaine à aboutir sur les transformations qu'elle a toujours recherchées à impartir au quartier.

Tout d'abord, elle contribuerait à assurer la pérennité du cadre de vie renouvelé en garantissant un relais plus souple entre la « gestion en rénovation urbaine » et la « gestion normale ». La contribution à une gestion urbaine de proximité sans failles est déjà une contribution dans cette direction. Elle aide aussi à maintenir l'intérêt, et ainsi la présence, des services publics sur le quartier. Cette présence continue se traduit dans une confiance nouvelle des habitants dans l'action publique et ainsi dans une majeure participation aux initiatives organisées sur le quartier.

La confiance retrouvée des habitants s'associe aussi à la rupture du processus de stigmatisation de leur quartier, un autre succès auquel la démarche concourt considérablement. En effet, si le but ultime de la rénovation urbaine est de banaliser, en faisant des quartiers ANRU des quartiers comme les autres, la démarche EcoQuartier aide à surpasser cet objectif en proposant le quartier comme un modèle et un exemple pour le reste de la ville. Ce résultat est obtenu grâce aux démarches innovatrices qu'elle amène sur le territoire et en général par la définition EcoQuartier qui toute seule suffit à projeter une image attractive du quartier.

L'attractivité, surtout pour la classe moyenne, et la mixité sociale conséquente sont les autres chimères poursuites par l'ANRU que la démarche aide à concrétiser. Pourtant, si les nombreuses opérations immobilières présentes sur le site du cas d'étude sont une preuve de l'attractivité, à ce

jour il n'est pas possible de se prononcer sur l'efficacité de la démarche sur le réel vivre ensemble des différents groupes sociaux.

Cet aspect se relie aux craintes des habitants d'être déplacés qu'on a pu détecter dans les cas étude de La Soude – Hauts de Mazargues. L'existence de ce sentiment preuve que la démarche de concertation et l'écoute des habitants n'ont pas été sans faille. Pourtant, selon les professionnels la démarche de concertation a été de fait plus riche et productive que sur autres sites ANRU, grâce aussi à la démarche EcoQuartier qu'est venue à accentué davantage son importance. Néanmoins, la démarche n'a pas pu véritablement aller contre le problème principal de la plupart de démarche de concertation, à savoir d'arriver trop tard dans le phasage du projet et de limiter la capacité décisionnelle des habitants à des espaces limités. D'autre côté, le processus de labellisation a permis de garder la démarche de concertation plus souple et d'introduire des thèmes qui intéressent les habitants tels que les jardins partagés.

On peut en tirer qu'effectivement la démarche de concertation a eu plus de succès par rapport à d'autres quartiers de la ville, mais qu'il y a encore de larges marges d'amélioration.

Cet aspect nous ramène au fait que la démarche s'adapte à des territoires ayants de situations et des niveaux différents sur les divers axes du développement durable. Le type et la quantité d'innovation amenée par la démarche changent selon le territoire.

En définitive, comme prévisible, la démarche EcoQuartier ne bouleverse pas le contenu et la façon de faire projets de rénovation, mais elle constitue une opportunité pour les porteurs de projet de créer un effet d'entrainements atour du quartier et des actions plus innovantes. Cet effet d'entrainements supporté par la démarche est bien sur mieux utilisé et efficace quand il y a un clair projet, pas seulement pour le quartier, mais pour son rôle dans la ville et en général pour tout le territoire. La démarche EcoQuartier devient ainsi, au-delà d'un gage d'attractivité du quartier, un vrai outil pour réaliser les aspirations du territoire à se développement durablement.

ANNEXE

ANNEXE 1 – 20 Engagements de la Charte des EcoQuartier

Les 20 engagements de la Charte des EcoQuartiers

1 Réaliser les projets répondant aux besoins de tous en s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire	**6** Travailler en priorité sur la ville existante et proposer une densité adaptée pour lutter contre l'étalement urbain	**11** Contribuer à un développement économique local, équilibré et solidaire	**16** Produire un urbanisme permettant d'anticiper et de s'adapter aux changements climatiques et aux risques
2 Formaliser et mettre en œuvre un processus de pilotage et une gouvernance élargie	**7** Mettre en œuvre les conditions de la mixité (sociale et intergénérationnelle), du bien-vivre ensemble et de la solidarité	**12** Favoriser la diversité des fonctions dans l'optique d'un territoire des courtes distances	**17** Viser la sobriété énergétique et la diversification des sources au profit des énergies renouvelables et de récupération
3 Intégrer l'approche en coût global lors des choix d'investissement	**8** Assurer un cadre de vie sain et sûr	**13** Optimiser la consommation des ressources et des matériaux et développer les filières locales et les circuits courts	**18** Limiter la production des déchets, développer et consolider des filières de valorisation et de recyclage
4 Prendre en compte les pratiques des usagers et les contraintes des gestionnaires dans les choix de conception	**9** Mettre en œuvre une qualité architecturale et urbaine qui concilie intensité et qualité de vie	**14** Privilégier les mobilités douces et le transport collectif pour réduire la dépendance à l'automobile	**19** Préserver la ressource en eau et en assurer une gestion qualitative et économe
5 Mettre en œuvre des démarches d'évaluation et d'amélioration continues	**10** Valoriser le patrimoine local (naturel et bâti), l'histoire et l'identité du quartier	**15** Favoriser la transition numérique en facilitant le déploiement des réseaux et des services innovants	**20** Préserver et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels

ANNEXE 2 - Analyse de projet de l'évolution des projets de rénovation urbaine labellisés EcoQuartier : 2013

1. Lyon : La Duchère

Le quartier social de la Duchère, 12 000 habitants, se situe sur un belvédère surplombant la Saône et se rattache au territoire des communes des plateaux de l'Ouest Lyonnais. De quartier symbole de la modernité des années 1960, il devient un lieu de marginalisation et stigmatisation dans les années 80. C'est ainsi qu'en 1988, il est l'objet d'un contrat de Développement Social de Quartier et, en 2004, d'une convention ANRU avec un autre quartier de l'agglomération.

Le développement social et économique du quartier est présenté, dans la convention, comme participant à la démarche d'agglomération visant à la recherche d'un équilibre en matière d'habitat et de qualité de vie à l'échelle du Grand Lyon.

Cet objectif général s'est traduit dans un projet urbain fortement axé sur le développement économique et sur la recherche d'attractivité pour le quartier. Comme on le voit dans le schéma en figure 18, la plupart des actions sont justifiées par des motivations économiques (prévalence et épaisseur des flèches rouges ainsi que provenance des flèches du bloc économique). Il s'agit de promouvoir le territoire auprès des acteurs économiques, renforcer l'offre de locaux d'activités en direction des PME, développer les services à la population, encourager le développement d'activités de proximité permettant au quartier de rayonner plus largement.

Le schéma en figure 18 aide aussi à remarquer l'importance des aspects environnementaux dans le projet présenté à l'ANRU. Une section de la convention est, en effet, spécifiquement dédiée au développement durable et elle explicite les actions avec une orientation plus environnementale, comme par exemple, la protection et la valorisation des espaces verts ainsi que la réhabilitation énergétique des bâtiments.

De fait, ces actions sont liées à une volonté de rendre plus attractif le quartier, au travers de la valorisation de son cadre paysager. Ce dernier doit sa qualité à sa position géographique, puisqu'il est situé sur le plateau de la Duchère.

Grâce à l'ensemble de ces éléments, le projet est primé en 2011, dans le concours EcoQuartier, section renouvellement urbain. Le quartier se verra labellisé en 2013, après avoir suivi une démarche de labellisation abrégée, dédiée aux projets qui avaient déjà été primés au concours.

Pour ce que concerne le dossier de labellisation, on retrouve la plupart des éléments qui étaient déjà présents dans la convention ANRU, hormis le traitement des déchets, qui fait son entrée en 2013. Même si on voit que la plupart des thématiques étaient déjà traitées en 2004, le schéma nous montre que plusieurs parmi elles gagnent de visibilité, en 2013, et qu'elles sont justifiées de manière différente. Par exemple, le thème de la mobilité est mis en avant dans le dossier de labellisation et ce de manière plus accentuée que dans la convention et, de plus, il est associé en 2013 à des argumentations environnementales alors que, précédemment, il ne l'était qu'au développement social et économique.

On retrouve aussi une mise en avant des aspects environnementaux, à la fois pour ce que concerne le cadre de vie et la préservation de l'environnement. Le projet de la Duchère semble donc s'être emparé du concept du développement durable pour y construire le discours d'une attractivité renouvelée du quartier.

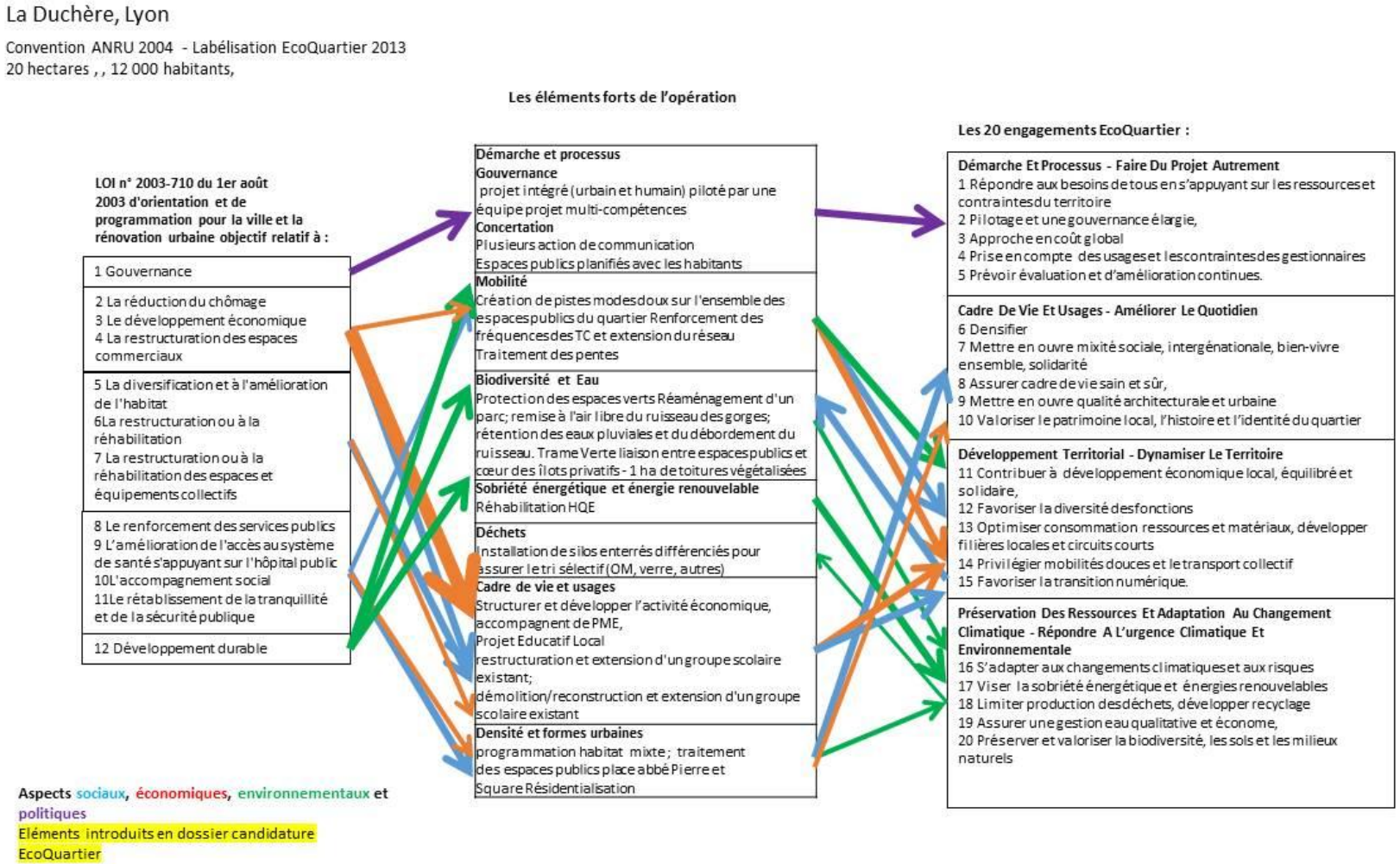


Figure 18 Schéma de comparaison projet La Douchère ANRU –EcoQuartier – inspiré par le schéma Chiappero mis en place sur le quartier Encagnane Aix -en-Provence

2. Mulhouse : Wolf-Wagner

La quartier Wolf-Wagner, construit à la fin des années 50, est situé au nord de la ville de Mulhouse en limite des zones d'habitat. Suite à des processus de dégradation et de paupérisation, le quartier fera l'objet, à partir de 2006, d'un conventionnement avec l'ANRU au côté de cinq autres quartiers de la ville.
L'intervention de la ville date en réalité de bien avant. En effet, l'appauvrissement de la plus grande partie du territoire communal avait amené la Ville à intervenir sur plusieurs secteurs urbains déjà à partir des années 1990.
La ville avait alors décidé de limiter les démolitions et de rechercher une approche alternative pour restaurer l'attractivité du quartier. C'est dans cette prospective que la ville proposera le site pour le concours Europan du 1999, avec le thème de la création d'une cité jardin.
Le projet urbain proposé à l'ANRU entre dans le projet global de la ville, qui se structure autour du Tram Train. Le but est de relier et rendre plus attractives les zones qui ne les sont pas, grâce à l'introduction du tram. De plus, le projet pour le quartier Wolf-Wagner prévoit l'introduction d'arrêt du dépôt du tram comme un des éléments structurants du quartier.
Comme on le remarque en regardant le schéma en figure 19, au moment de la convention, d'autres éléments apparaissent essentiels pour le projet.
Premièrement, le développement économique du quartier qui cherche à se réaliser au travers de l'introduction du tram, mais aussi de créations de locaux d'activités commerciales.
Deuxièmement, en reconnaissant qu'un bon cadre de vie est la condition première pour un accompagnement social et économique de la population, le projet propose la réhabilitation et l'introduction d'équipements publics, tels qu'écoles et centre sociaux.
Troisièmement, la diversification des logements et leur réhabilitation énergétique est un autre élément qui ressort de la convention.
Ces sont ces caractéristiques qui vaudront au projet le palmarès du prix EcoQuartier, section Renouvellement urbain, en 2011.
Ces éléments seront les mêmes éléments que ceux présentés dans le dossier de labellisation de 2014.
En revanche, comme on le voit dans le schéma en figure 19, ces mêmes éléments seront justifiés de façon différente dans la convention proposée à l'ANRU et dans le dossier de labellisation EcoQuartier.
Par exemple, la connexion au reste de la ville à travers le tram répond dans la convention ANRU principalement à des questions sociales et économiques, alors que dans le dossier du 2014, il est surtout associé à des questions environnementales.
En conclusion, le projet du quartier Wolf-Wagner n'a pas évolué significativement entre la convention et la labellisation. C'est qui a changé, c'est l'argumentions associée aux actions, qui a intégré la dimension environnementale grâce au processus de labellisation.

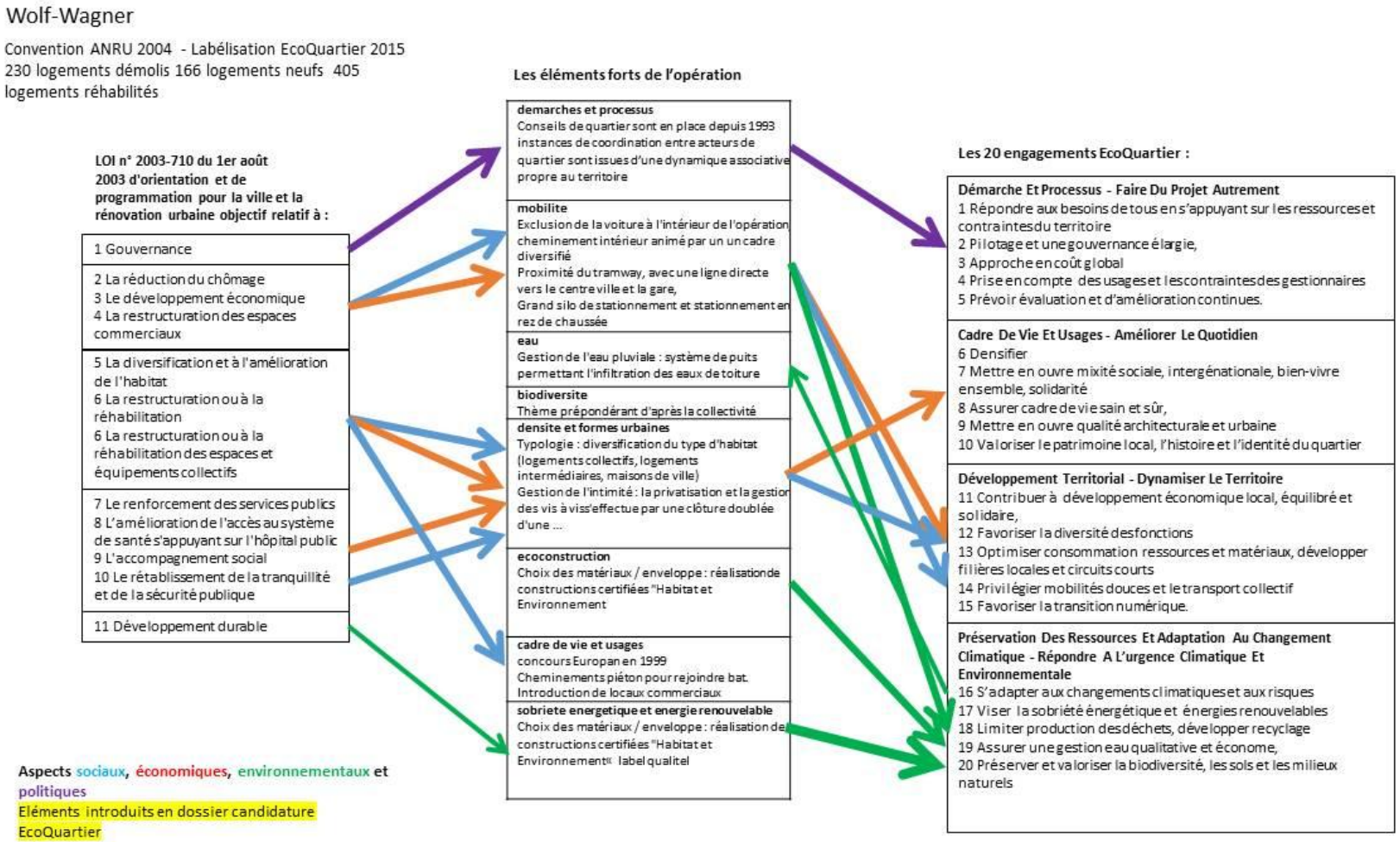


Figure 19 Schéma de comparaison projet Wolf-Wagner ANRU –EcoQuartier – inspiré par le schéma Chiappero mis en place sur le quartier Encagnane Aix -en-Provence

2014

3. Morez : Villedieu-Le Puits

Le quartier de Villedieu-Le Puits, situé dans la ville de Morez au flanc d'une vallée, a été urbanisé dans les années 60 et 80 pour accueillir la main d'ouvre de l'industrie de la lunetterie, en expansion à l'époque. Avec la fermeture de la première industrie en 1982, le quartier commence un processus de paupérisation et de dégradation qui amènera la Mairie à s'engager dans un conventionnement ANRU en 2007.
Sept ans plus tard, les services de l'Etat contacteront les porteurs du projet pour leur proposer de prendre part à la labellisation car le quartier, après rénovation, correspondait aux critères EcoQuartier (Chef de Projet Villedieu –Le Puits, 2016).
Comme visible dans le schéma, et également évoqué par le Chef de Projet de Villedieu-Le-Puits, le projet présenté à l'ANRU porte surtout sur l'axe socioéconomique, car il avait comme but principal d'inverser les dynamiques de paupérisation du quartier. Par là-même, les objectifs liés au développement durable y ont un rôle très résiduel.
En revanche, un des mérites du projet est effectivement d'avoir su concilier ces deux piliers du développement durable – social et économique- dans l'intégralité de ses actions. Par exemple, l'amélioration et la création d'établissements liés à la santé ont été introduits, bien sûr pour des raisons d'égalité sociale avec les autres territoires, mais aussi en reconnaissance du fait que les problèmes de santé étaient parmi les premiers à entraver le retour à l'emploi des habitants.
La volonté d'intégrer le volet social et économique au projet urbain est aussi apparent dans le fait d'avoir dédié une partie du temps du travail de la responsable du CUCS à l'interface avec l'équipe du projet ANRU.
Le seul aspect du projet qui peut s'associer au développement durable, dans la convention ANRU, est l'introduction des chaudières au bois. Cette action a répondu à plusieurs enjeux : premièrement, à la nécessité de s'adapter au climat froid de la ville, et deuxièmement, pour rendre les logements plus attractifs grâce à un meilleur chauffage, permettant ainsi de baisser les charges d'énergie pour les locataires et, enfin, de répondre aux enjeux environnementaux.
Les enjeux environnementaux seront aussi ceux qui gagneront le plus de place par rapport à la convention (on voit en effet les flèches vertes qui vont des engagements au projet dans le schéma en fugure20). Par exemple, l'introduction du parc, qui ne répondait initialement qu'à des enjeux sociaux et d'attractivité, s'est vu associé dans le dossier de labellisation à la biodiversité. Les espaces de co-working et des emplacements pour le covoiturage font aussi leur entrée dans le dossier EcoQuartier.
Enfin le projet du quartier de Villedieu-Le-Puits, au moment du conventionnement ANRU, présentait déjà l'élément fondamental du développement durable, c'est-à-dire l'objectif de répondre avec les même actions au développement de différentes natures. La labellisation n'a fait que mettre en valeur l'idée que ces actions répondaient aussi à des questions environnementales, Elles pouvaient ainsi s'inscrire, à juste titre, dans une dynamique de développement durable.

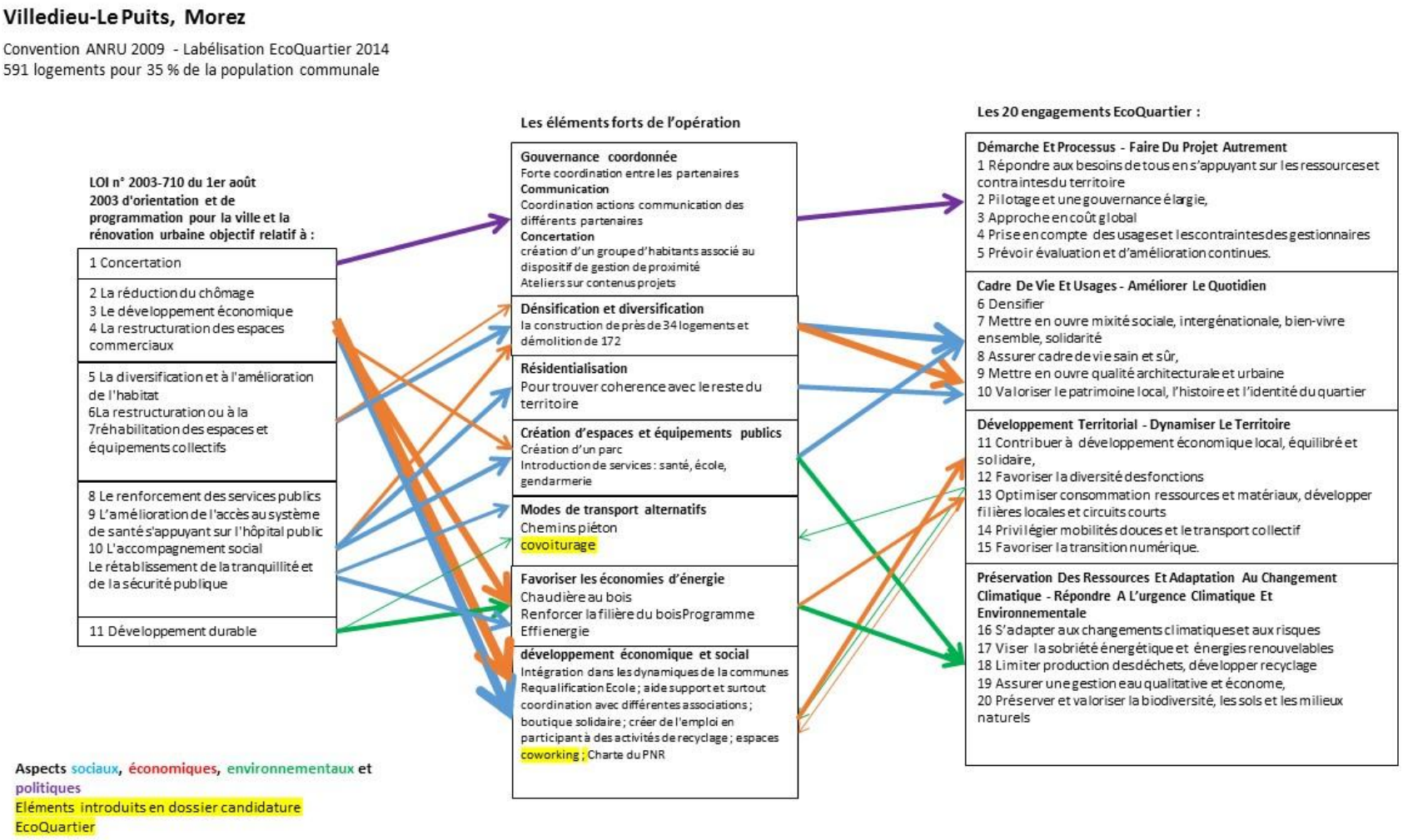


Figure 20 Schéma de comparaison projet Villedieu – Le Puits ANRU –EcoQuartier – inspiré par le schéma Chiappero mis en place sur le quartier Encagnane Aix -en-Provence

4. Le PRU des Mureaux

Le PRU de Mureaux fait référence aux six quartiers, Cité Renault, Bougimonts, Ile-de-France, Vigne Blanche, Mucisiens et Becheville, intéressés initialement par le Projet de Rénovation Urbaine (PRU) et par la suite par la labélisation EcoQuartier. Ces grands ensembles, construits entre 1950 et 1960 afin de répondre à une demande en habitat social liée à la forte présence d'activités industrielles dans la région, partagent le destin de la plupart des ensembles construits à l'époque : de lieu d'habitat moderne dans les années 60, ils sont devenus des lieux de relégation dans les années 80.

En 2003, la commune réalise le Schéma de Cohérence Urbaine des *Mureaux (SCUM) qui désigne ces six quartiers comme lieux possibles et privilégiés du développement urbain, situé dans un paysage de qualité à flanc de couteau. Le projet de rénovation urbaine, soumis pour financements à l'ANRU en 2006, nait alors de l'idée que ces quartiers constitués à l'époque par 100 % de logements sociaux, peuvent devenir la clé de voute pour la restauration de conditions urbaines attractives dans la commune. En analysant la convention ANRU, on retrouve la stratégie classique de la rénovation urbaine*. Cependant, « *le PRU des Mureaux s'est également alimenté de la culture «durable » pratiquée de longue date et à toutes les échelles de la ville* » (SEM92, 2012). En effet, même si on retrouve la notion de développement durable, seulement vaguement mentionnée dans la description du projet soumise à l'ANRU, la ville faisait déjà preuve à l'époque d'un engagement fort sur ces questions. Par exemple, des éléments tel que la Charte de travaux verts - que l'on pourrait relier aux politiques environnementales - étaient déjà engagés dans le projet de réhabilitation urbaine, mais ils seront mis en avant pour le dossier de candidature EcoQuartier.

Le schéma en figure 21 nous montre que, dans la convention ANRU en question, ce sont surtout les aspects liés aux dimensions sociales et économiques qui sont développés (prévalence de flèches bleues et rouges).

Pour ce que concerne la concertation, elle est en réalité très centrale dans le projet présenté pour la convention (épaisseur de la flèche). Par exemple*, « le point ANRU »,* moment de renseignement des élus sur les avancées du projet, et le comité inter bailleurs, réunion pour une meilleure coordination de travaux, permettent de comprendre la gouvernance innovante du PRU des Mureaux. De la même façon, la concertation des habitants a été un des aspects très soigné, surtout dans sa déclination de mise en place de l'nformation grâce à des canaux diversifiés de renseignements, mis en place à cette fin.

En revanche, le terme co-construction n'est pas encore utilisé dans la convention ANRU, il est inséré uniquement dans le dossier de candidature au Label EcoQuartier et seulement dans le contexte de définition de jardins partagés. Comme expliqué par le chef de projet de la SEM 92 - mandataire de la ville pour l'aménagement de ce secteur - la participation à la labellisation EcoQuartier a renforcé la démarche de concertation des habitants dans les secteurs encore en chantier au moment, du début, de la labélisation, comme par exemple le jardin de Molière. C'est dans ce secteur que la démarche de labellisation a poussé la ville à faire un effort pour engager les habitants sur des réflexions portant sur l'aménagement, en organisant d'avantage d'ateliers participatifs et de moments conviviaux (entretien avec Chef de Projet SEM 92, 04/08/2016).

L'espace de co-working et l'accompagnement au tri sont les deux seuls autres éléments qui font leur apparition dans le dossier de candidature (flèches allants des engagements au projet). Le premier, lié au développement économique et notamment à la transition numérique, le deuxième associé à la préservation des ressources, mais qu'il est aussi possible de regrouper avec la dimension sociale du développement durable.

En outre, le PRU de Mureaux montre sa forte vocation environnementale, depuis l'origine, dans la mesure où elle est l'expression d'une réelle volonté de la commune de « refaire la ville sur la ville ».

Dans la comparaison générale des deux documents, émerge ainsi la notion que les aspects liés au développement durable sont présents dès le début du projet, mais que l'argumentation et les liens avec ce dernier sont renforcés dans le discours amené par la démarche de labélisation.

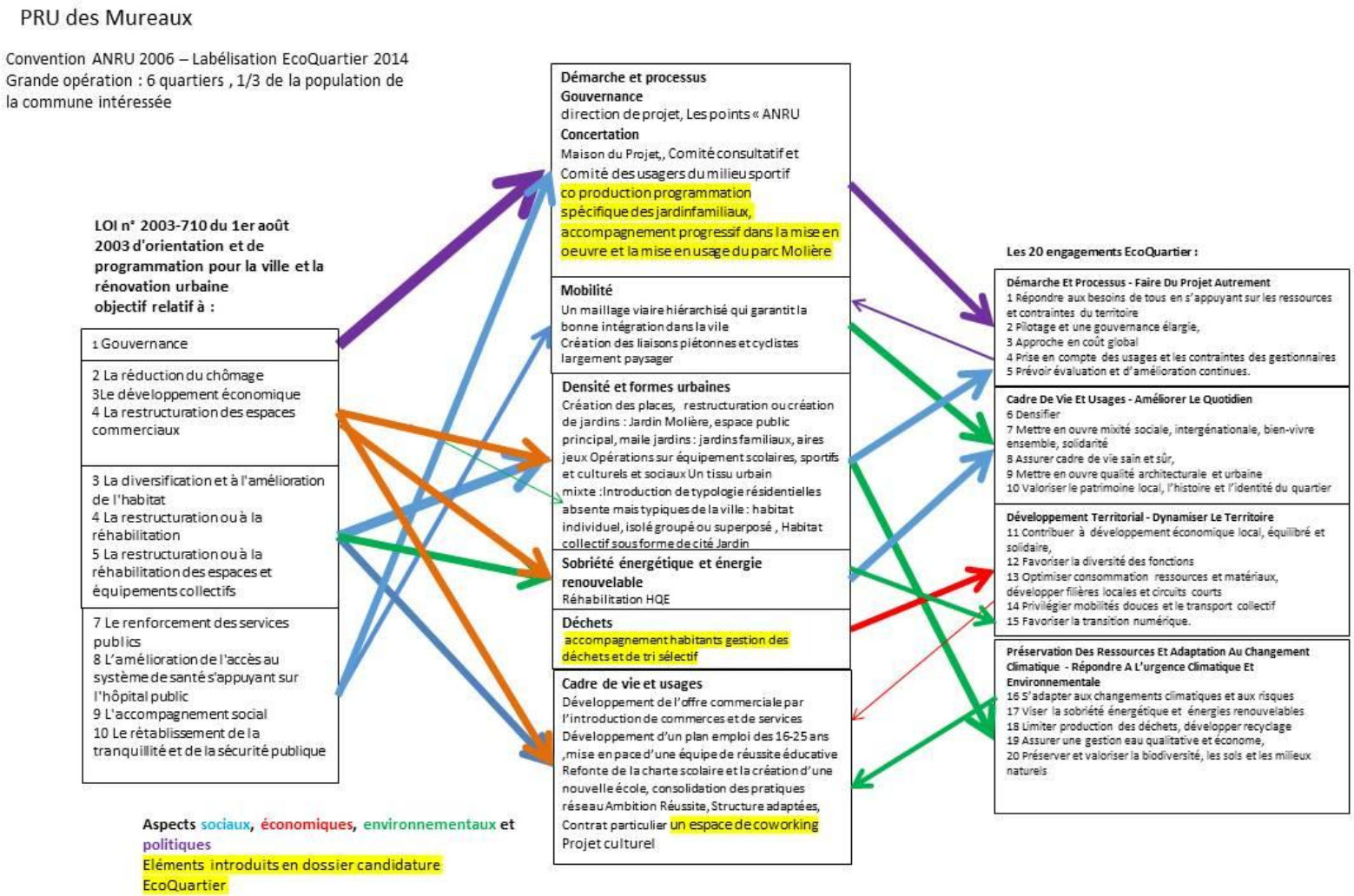


Figure 21 Schéma de comparaison projet Les PRU de Mureaux ANRU – EcoQuartier – inspiré par le schéma Chiappero mis en place sur le quartier Encagnane Aix -en-Provence

5. Reims : Croix Rouge

Le secteur de la Croix Rouge situé à Reims, s'étend sur 254 hectares et compte 21 000 habitants, c'est-à-dire 11% de la population de la commune. La Ville intervient sur ce secteur depuis 1989, avec l'opération de développement Social et le quartier qui fera objet, de 2004 à 2008, d'une convention avec l'ANRU.
Comme explicité dans la convention, le but principal du projet urbain est de recomposer les équilibres sociaux et revitaliser ce territoire, touché par une forte ségrégation et stigmatisation. Le projet urbain propose alors une forte diversification de l'offre en logement et une amélioration du cadre de vie pour attirer des classes plus aisées. Dans le schéma 22 on voit, en effet, que ces actions sont celles qui ont le plus d'importance et qui sont fortement justifiées par des argumentations à caractère socio-économique.
Toujours dans la tentative de rendre le quartier plus attractif et offrir un meilleur cadre de vie à la population résidente, le projet se concentre sur l'introduction de services commerciaux, alors complètement absents du quartier (importance de la taille des flèches symbolisant la dimension sociale et économique vers l'aspect « introduction de service »).
Pour ce que concerne les thématiques de la gouvernance, le projet présente des caractéristiques communes à la plupart des projets de convention ANRU : transversalité dans le partenariat et concertation de la population au travers d'ateliers et de balades urbaines. C'est qui est intéressant, c'est que la nécessité d'une gouvernance partagée vient explicitement se relier aux exigences du développement durable. La convention déclare qu'étant donné que le développement durable demande de refonder la société, une part la plus élargie possible de cette population doit donc participer à ce changement.
De plus, on retrouve dans la convention l'idée que le projet urbain, dans sa globalité, correspond aux exigences du développement durable car un projet de rénovation urbain c'est refaire la ville sur la ville et ouvrir un chantier de société dans le même temps.
Autre aspect lié au développement durable dans la convention, mais cette fois inattendu en tant que volet environnemental, est la réhabilitation énergétique entreprise par les bailleurs sociaux.
Malgré la forte prise de position de la relation entre rénovation urbaine et développement durable présente dans la convention ANRU, le dossier de labellisation pour la démarche EcoQuartier, justifie l'ensemble des actions prévues par les dimensions environnementale, sociale et économique, comme il est vraiment conforme de le faire dans le concept de développement durable.

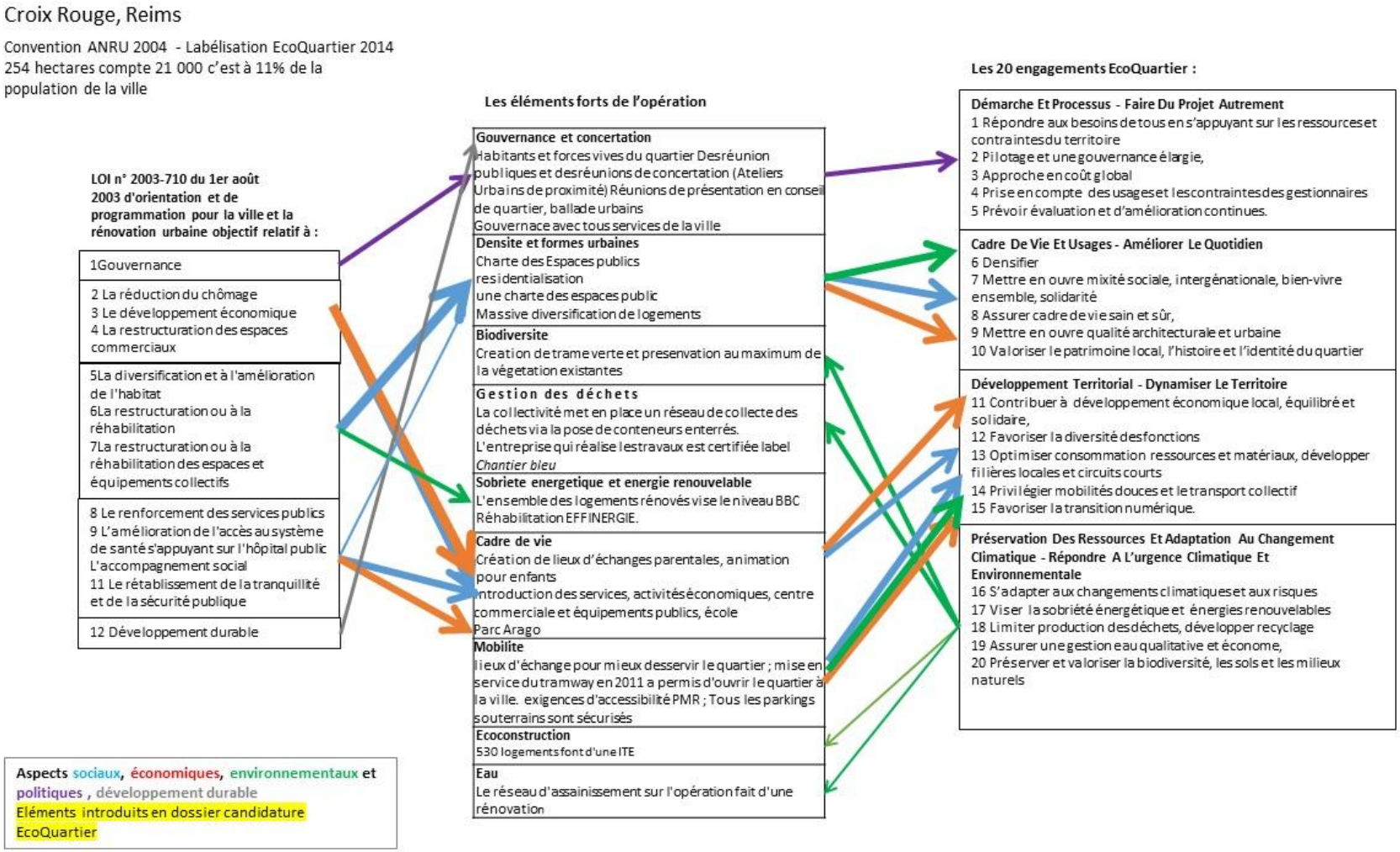


Figure 22 Schéma de comparaison projet Croix Rouge ANRU –EcoQuartier – inspiré par le schéma Chiappero mis en place sur le quartier Encagnane Aix -en-Provence

2015

6. Montreuil : Bel Air - Grands Pêchers

Le quartier Bel Air- Grands Pêchers, situé dans le Haut Montreuil, commune de la première couronne de l'est parisien, fait l'objet d'un projet de rénovation urbaine et sociale (PRUS) depuis 2003. Le quartier s'étale sur 40 hectares et accueille 7000 habitants environ, soit 2000 en plus par rapport au début de travaux, en 2004. Cette augmentation significative de la population est une preuve du succès de la stratégie du projet qui visait tout particulièrement à améliorer l'attractivité du quartier.

En effet, comme montré sur le schéma en figure 23, dans la convention ANRU la plupart des actions entreprises avaient comme justification le développement économique et social du quartier, dans le but spécifique d'améliorer la réputation du quartier afin d'accueillir une population plus aisée. Toutes les actions de valorisation, telles que l'introduction d'une maison d'artistes et la mise en avant du site classé du mur de pêchers, sont justifiées par la volonté de mieux faire participer ce quartier à l'histoire de la ville, laquelle a toujours eu un lien artistique important. L'objectif primordial est donc bien, de cette façon, d'en changer sa perception.

De la même façon, l'introduction d'espaces publics sous forme de places et placettes et de ruelles a bien à la fois l'intention d'améliorer le cadre de vie et de le rendre plus convivial pour les résidents, mais aussi celle d'accroitre le contrôle social sur les lieux publics, et proposer ainsi un habitat plus attractif à la classe moyenne.

A cette motivation, s'ajouteront, dans le cadre de la labellisation, des préoccupations environnementales telles que la protection de la biodiversité avec l'introduction de filières arborées le longue de ruelles.

En revanche, il ne faut pas penser pour autant que les aspects environnementaux étaient absents du projet présenté dans la convention ANRU. Au contraire, la ville de Montreuil mettait déjà en évidence son engagement pour le développement durable, par exemple en citant sa signature de la Charte d'Aalborg en 1996 et de la Charte de l'environnement, ainsi que la mise en place d'un Agenda 21, portant aussi sur le quartier en rénovation urbaine.

Comme dans la plupart des conventions ANRU de l'époque, le terme de développement durable est utilisé pour désigner en réalité des préoccupations environnementales. Par exemple, dans la convention en question, les actions citées en support de l'engagement du PRU en faveur du développement durable font référence à l'introduction de panneaux solaires. Même s'il faut reconnaitre que les bénéficies qui en sont une augmentation du reste à vire pour le locataire, par réduction des dépenses énergétiques, sont eux aussi mentionnés.

En conclusion, la labellisation du projet signe le couronnement d'un engagement pris pour le développement durable, avant même la réalisation de la convention ANRU. La démarche de labellisation a, en fait, aidé à construire un discours plus englobant par rapport au développement durable, c'est-à-dire qu'il a intégré les quatre dimensions du développement dans le même temps.

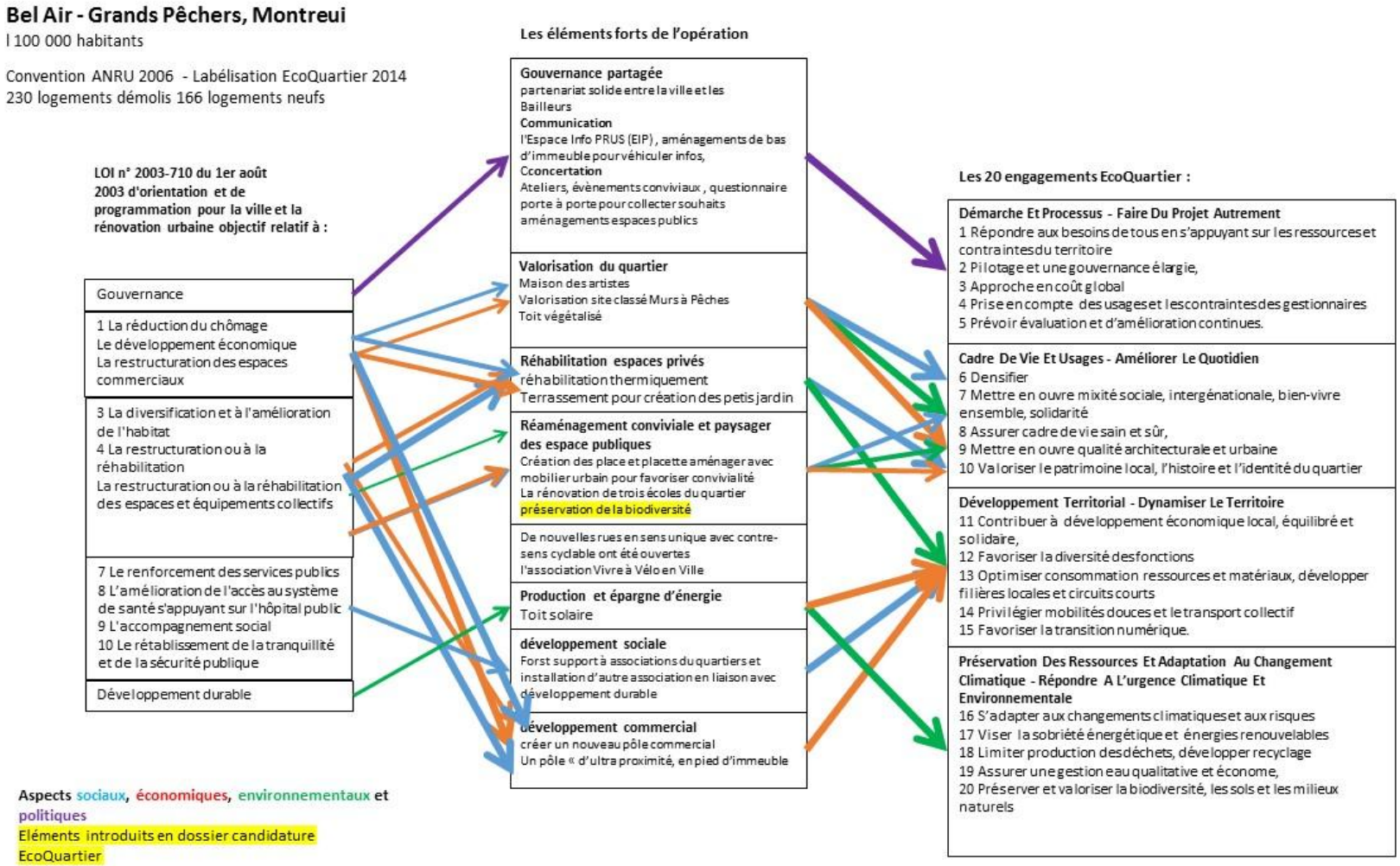


Figure 23 Schéma de comparaison projet Bel Air ANRU –EcoQuartier – inspiré par le schéma Chiappero mis en place sur le quartier Encagnane Aix -en-Provence

ANNEXE 3 - Fiche rénovation urbaine la Soude – Hauts de Mazargues

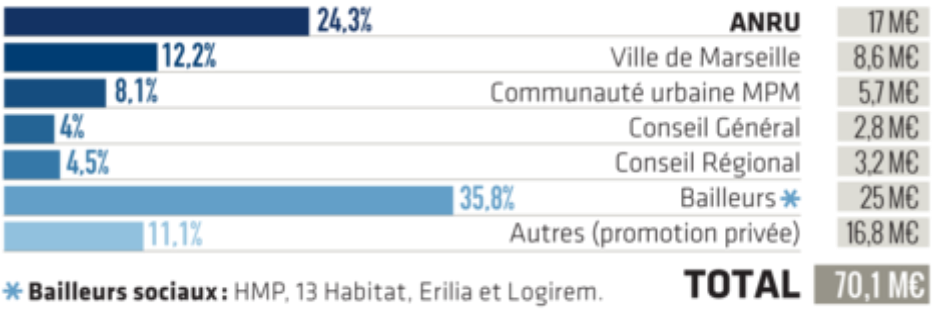
Avant la rénovation urbaine

- Une zone urbaine sensible, porte d'entrée du parc national des Calanques,
- des difficultés de fonctionnement urbain : quartier excentré, espaces en déshérence, résidences enclavées subissant des dégradations,
- une infrastructure majeure programmée, le Boulevard Urbain Sud (BUS).

Axes-clés

- La revalorisation de l'habitat avec un grand programme de réhabilitations, peu de démolitions, des programmes d'accession à la propriété,
- la création et la modernisation des équipements publics et le désenclavement du quartier,
- l'aménagement de terrains délaissés pour reprendre la gestion de l'espace public et faciliter le lien social,
- la trame verte, liaison de déplacements doux des plages du Prado jusqu'à de Sormiou,
- une démarche Eco Quartier avec des aménagements intégrant des objectifs de développement durable et des constructions et des réhabilitations performantes.
  Urbaniste : J.-M. SAVIGNAT

Financement



Aujourd'hui

- 1 060 logements réhabilités en cours sur 1 332,
- la moitié des relogements effectués ; 12 logements démolis sur 34,
- la moitié de la reconstitution de 34 logements sociaux sur le Baou engagée,
- des programmes de diversification en phase d'instruction de permis de construire : 300 logements neufs en accession prévus à terme sur le Baou,

- livraison du stade Rouvier fin 2014,
- démarrage des travaux de la nouvelle maison de quartier et du parc ludico-sportif à l'automne 2014 pour une livraison mi-2015,
- restructuration des rues Martheline, Barquière dès septembre 2014.

Et demain

- La reconstitution de l'offre et une dizaine de familles à reloger, pour engager le nouvel aménagement du Baou de Sormiou,
- des réaménagements de voiries pour mieux desservir ce secteur, aujourd'hui inaccessible à la circulation publique,
- création du parc de avec l'installation du théâtre équestre du Centaure,
- la réalisation de la trame verte.

Avec les habitants au quotidien

- Gestion Urbaine de Proximité (GUP) en lien avec les équipes de la Politique de la Ville : travail sur la gestion des espaces extérieurs, détection puis résolution des problèmes du quotidien
- Une ambition : la concertation et l'information, tout au long du projet, pour favoriser les échanges et améliorer le projet autour des avis et préoccupations concrètes des habitants au travers, notamment, d'ateliers participatifs

Avancement physique du projet au 15/06/2016	
Reconstitution de l'offre	24 logements sur les 34 prévus
Démolitions	14 logements sur les 34 prévus
Diversification de l'offre	48 logements sur les 56 prévus
Réhabilitations	1322 logements sur les 1328
Résidentialisations	709 résidentialisations effectuées sur les 1309 prévues
Équipements	Complétés (6.49 millions)
Aménagements	Complétés (18.89 millions)

Source : (MRU, 2016)

ANNEXE 4 – Carte périmètre ANRU La Soude – Hauts de Mazargues

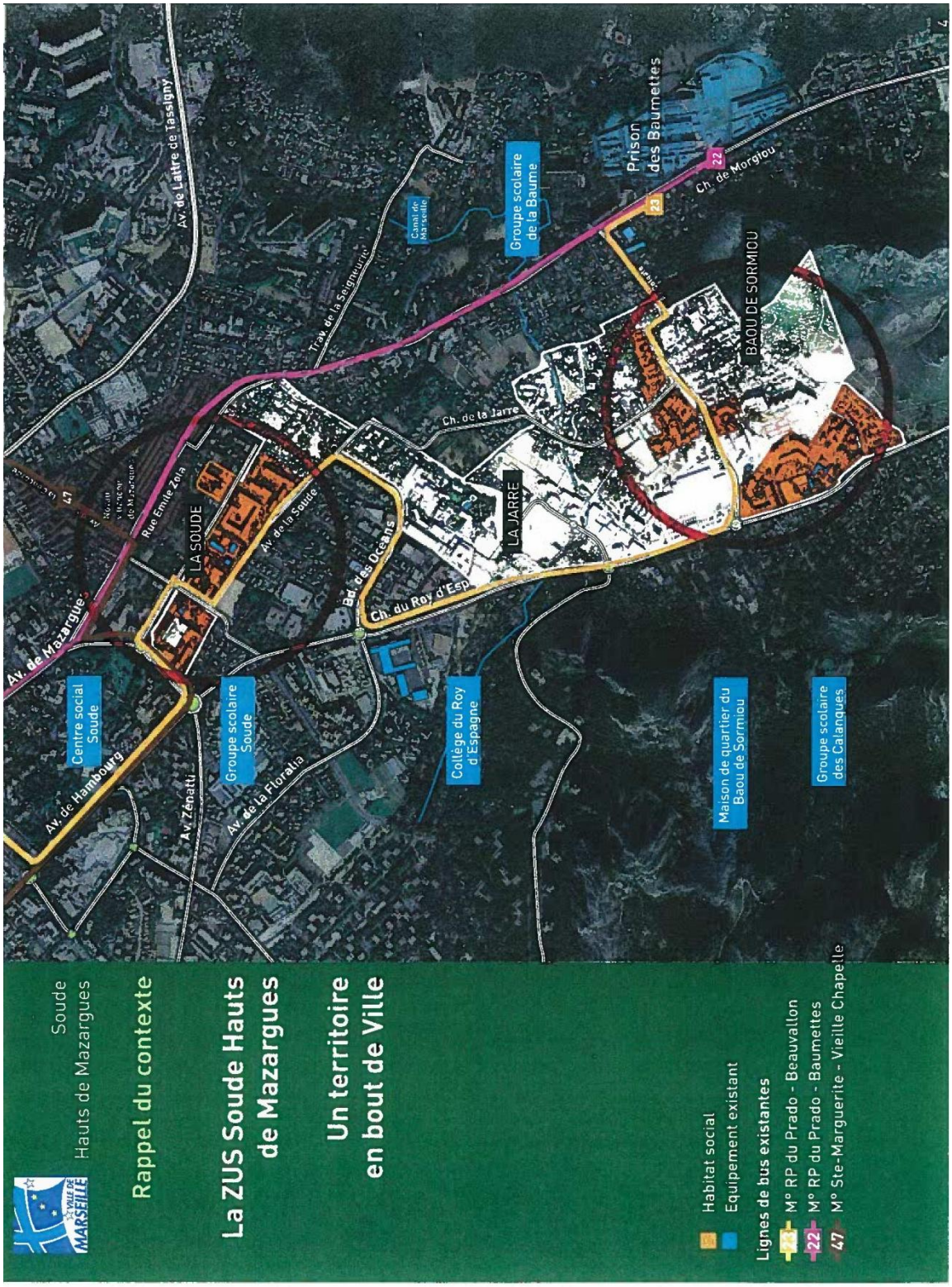


Figure 24 Carte périmètre PRU La Soude - Hauts de Mazargues

ANNEXE 5 - Personnes interviewées

	Poste	Structure	Date de l'entretien
Services territoriaux de l'Etat			
1	Chargé de la Ville Durable	Direction Régionale A L	22/08/2016
2	Chargé de mission rénovation urbaine	Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DTTM)	22/08/2016
3	Sous-préfet à l'Égalité de Chances	Préfecture à l'Égalité de Chances	09/07/2016
Collectivités Territoriales			
4	Directeur Adjoint et Chef de service Service Habitat, Foncier et Urbanisme	Direction de l'Aménagement et de l'Habitat – Région PACA	19/07/2016
5	Chargé de Mission Rénovation Urbaine	Marseille Provence Métropole	19/07/2016
Groupement Intérêt publique			
6	Agent de développement territorial 9ème	Marseille - Politique de la ville	19/07/2016
7	Chef de projet	Marseille Rénovation Urbaine	01/07/2016
8	Directrice affaire générale et chef de pôle	Marseille Rénovation Urbaine	19/07/2016
Bailleurs Sociaux			
9	Chef de secteur de la rénovation urbaine	Logirem	30/06/2016
Prestataire Concertation			
10	Chargé de projet	Robins de ville	07/07/2016
Habitants témoignes privilégiés			
11	Présidente	Comité. Intérêt de Quartier	20/07/2016
12	Médiateur et habitant	Médiateur et habitant	09/07/2016
Projets Labellisés EcoQuartier			
13	Chef de projet	SEM 92	07/07/2016

ANNEXE 6 - Grille de question pour entretien

Chef de Projet La Soude – Hauts de Mazargues

1. Pourriez-vous me parler de votre mission à MRU et sur le quartier ?
2. L'histoire du quartier et du projet est faite de plusieurs étapes, est-ce que vous pourriez me les résumer, dresser un bref historique du projet : comment on est arrivé à la signature de la convention ANRU ? et à l'engagement dans la démarche EcoQuartier ?
3. Quelles sont les raisons que vous ont amené à inscrire un quartier ANRU comment la Soude – Hauts de Mazargues dans la démarche EcoQuartier ?
4. MRU est engagé sur plusieurs quartiers, pourquoi ce quartier parmi autres ?
5. Quelle est la valeur ajoutée par la démarche EcoQuartier dans le projet urbain et social à la Soude – Hauts de Mazargues par rapport aux autres quartiers ANRU dans lesquels vous travaillez ?
6. La démarche EcoQuartier insiste beaucoup sur la gouvernance et la co-construction du projet, est-ce quel la démarche EcoQuartier amène quelque chose en plus à la démarche de concertation faite sur le quartier à la Soude Hauts-de Mazargues ?
7. Est-ce que il y a des contraintes ou des difficultés spécifiques par rapport au travail sur les autres quartiers ANRU de la ville sur lesquelles vous travaillez ?
8. Est-ce que le projet ANRU et la démarche Eco-quartier sont portés par les mêmes acteurs ? Qu'est ce qui change ? Est-ce que il est plus ou moins facile d'avoir les supports d'autres acteurs pour un projet ANRU en démarche Eco-Quartier ? Est-ce que l'engagement des élus change par rapport aux deux dispositifs ?

Agent de développement, Directrice affaire générale et chef de pôle, Chargé de Mission Rénovation Urbaine

1. Si vous pouvez me décrire en générale votre mission sur le quartier La Soude – Hauts de Mazargues

2. En particulière est-ce que votre mission se croise avec la démarche EcoQuartier et le projet ANRU ? Comment ?

3. Est-ce que vous remarquez des changements dans la conduction de votre mission sur ce quartier par rapport à autres quartiers ANRU ?quels changements ? *(permet de traiter des questions de façon différentes ?jeux d'acteurs différents (transversalité), certaines questions arrivent avant autres (priorité des problématiques) concertation etc.* Est –ce que ça implique un changement de culture de métier par rapport au travail sur des autres quartiers ANRU ?

4. Quelle est la valeur ajoutée de la démarche EcoQuartier par rapport aux autres quartiers ANRU sur lesquels vous travaillez ?

5. La démarche EcoQuartier insiste beaucoup sur la gouvernance et la co-costruction du projet. Est-ce que la démarche EcoQuartier amène quelque chose en plus à la démarche de concertation sur des quartiers ANRU ? Est-ce que la démarche EcoQuartier amène quelque chose en plus à la construction de projet social ?

6. Est-ce que il y a des contraintes ou des difficultés spécifiques par rapport au travail sur les autres quartiers ANRU de la ville sur lesquelles vous travaillez ?
7. Est-ce que le projet ANRU et la démarche Eco-quartier sont portés par les mêmes acteurs ? Qu'est ce qui change ? Est-ce que il est plus ou moins facile d'avoir les supports d'autres acteurs pour un projet ANRU en démarche Eco-Quartier ? Est-ce que l'engagement des élus change par rapport aux deux dispositifs ?
8. Est-ce que vous voyez des points d'amélioration possibles pour la coordination des différents dispositifs sur le quartier ? Autres points d'amélioration ?

Directeur Adjoint Direction de l'Aménagement et de l'Habitat – Région PACA, Chargée de mission ville durable DREAL, Chargé de mission de rénovation urbaine DDTM13

1. Comment votre mission croise la démarche de labellisation EcoQuartier et le Programme Nationale de Rénovation Urbaine ?
2. A aujourd'hui onze quartiers ANRU ont reçus la labellisation EcoQuartier et toujours plus de quartiers en rénovation urbaine conventionnés avec l'ANRU décident d'entreprendre cette démarche de labélisation EcoQuartier. Quelle est selon vous la valeur ajoutée de la démarche EcoQuartier pour un quartier ANRU ?
3. Est-ce que vous remarquez des changements dans la conduction de votre mission sur ce quartier par rapport à autres quartiers ANRU ?quels changements ? *(permet de traiter des questions de façon différentes ?jeux d'acteurs différents (transversalité), certaines questions arrivent avant autres (priorité des problématiques) concertation etc.* Est –ce que ça implique un changement de culture de métier par rapport au travail sur des autres quartiers ANRU ?
4. Est –ce que ceux changements amenés par les exigences du développement durable impliquent un changement de culture de métier par rapport à la rénovation urbaine ?
5. La démarche EcoQuartier insiste beaucoup sur la gouvernance et la co-costruction du projet. Est-ce que la démarche EcoQuartier amène quelque chose en plus à la démarche de concertation sur des quartiers ANRU ? Est-ce que la démarche EcoQuartier amène quelque chose en plus à la construction du projet social ?
6. Est-ce que le projet ANRU et la démarche Eco-quartier sont portés par les mêmes acteurs ? Qu'est ce qui change ? Est-ce que il est plus ou moins facile d'avoir les supports d'autres acteurs pour un projet ANRU en démarche Eco-Quartier ? Est-ce que l'engagement des élus change par rapport aux deux dispositifs ?
7. Est-ce que vous voyez des points d'amélioration possibles pour la coordination des deux différents dispositifs ?

Chargée concertation

1. Vous avez été mandatés pour mener la démarche de concertation sur le quartier La Soude – Hauts de Mazargues. Pourriez – vous résumer et dresser un bref historique de votre mission sur le quartier ? dans la réponse à l'appel d'offre, pourquoi vous avez répondu. Les exigences du cahier de charge et le déroulement de votre mission…
2. Sur quels thèmes portait la concertation ? Quels thèmes ont été proposés par MRU ? Quels thèmes par vous et les habitants ?
3. Comment vous définiriez la participation des habitants dans le processus ? il y eu des différences de participation sur les différents thèmes ? Quels rapports ont instauré avec le thème de l'EcoQuartier ?
4. Vous avez remarqué une différence parmi les thèmes traités sur ce quartier et sur des autres quartiers sur lesquels vous travaillez ?
5. Quelle est la valeur ajoutée de la démarche EcoQuartier par rapport aux autres quartiers ANRU sur lesquels vous travaillez ?
6. Est-ce que vous remarquez des changements dans la conduction de votre mission sur ce quartier par rapport à autres quartiers ANRU ?quels changements ? *(permet de traiter des questions de façon différentes ?jeux d'acteurs différents (transversalité), certaines questions arrivent avant autres (priorité des problématiques) concertation etc.* Est –ce que ça implique un changement de culture de métier par rapport au travail sur des autres quartiers ANRU ?
7. Est-ce que il y a des contraintes ou des difficultés spécifiques par rapport au travail sur les autres quartiers ANRU sur lesquels vous travaillez ?
8. Est-ce que le projet ANRU et la démarche Eco-quartier sont portés par les mêmes acteurs ? Qu'est ce qui change ? Est-ce que il est plus ou moins facile d'avoir les supports d'autres acteurs pour un projet ANRU en démarche Eco-Quartier ? Est-ce que l'engagement des élus change par rapport aux deux dispositifs ?
9. Est-ce que vous voyez des points d'amélioration possibles pour la coordination des deux différents dispositifs ?

Comité d'intérêt de Quartier

1. Vous pouvez me décrire votre engagement dans le CIQ et l'implication du CIQ dans le quartier ainsi que dans le projet de rénovation urbaine ?
2. Vous avez remarqué des changements de relations avec la ville, la mairie de secteur et MRU depuis début de la labellisation ?
3. Quel a été le rôle des habitants dans la conception du projet ? Est-ce que les habitants ont l'impression d'être été écoutés ?
4. Dans le blog du CIQ on retrouve de critique au projet de construction sur les terrains de tennis, est –ce que le projet actuel vous satisfait ? comment on est arrivé à régler les conflits ?
5. Est-ce que vous voyez de points d'amélioration pour la démarche EcoQuartier dans le quartier ?
6. Est-ce que vous voyez de points d'amélioration pour l'engagement des habitants ?

ANNEXE 7 - Questionnaire utilisé pour l'enquête sur La Soude – Hauts de Mazargues

Nº: _____

Ressenti des habitants

1. Quartier

- ○ 1.La Soude-Hauts de Mazargues

2. Sexe

- ○ 1.Femme
- ○ 2.Homme

3. Age

- ○ 1.15-25 ans
- ○ 2.26-45 ans
- ○ 3.46-65 ans
- ○ 4.66 ans ou plus

4. Quel est actuellement votre situation professionnelle ?

- ○ 1.étudiant
- ○ 2.employé
- ○ 3.indépendant
- ○ 4.sans emploi
- ○ 5.retraité

5. Dans les quartiers vous

- ○ 1.Habitez
- ○ 2.Travaillez
- ○ 3.Passez

6. Depuis quand ?

- ☐ 1.je suis né ici
- ☐ 2.1 - 10 ans
- ☐ 3.10 - 20 ans
- ☐ 4.20-30 ans
- ☐ 5.30 - 40 ans
- ☐ 6.plus de 40 ans
- ☐ 7.moins d'un an

Vous pouvez cocher plusieurs cases (2 au maximum).
La question n'est pertinente que si status par raport au quartier = "Habitez"

7. Connaissez-vous le projet de transformation du quartier ?

- ○ 1.Oui et je vois précisément ce dont il s'agit
- ○ 2.Oui, mais je ne vois pas précisément ce dont il s'agit
- ○ 3.Non

Aller à '8. En avez-vous été informé par… ?' si Connaissance PRU Parmi "Oui et je vois précisément ce dont il s'agit ; Oui, mais je ne vois pas précisément ce dont il s'agit"

8. En avez-vous été informé par… ?

- ☐ 1.La municipalité
- ☐ 2.Les bailleurs sociaux
- ☐ 3.Les médias
- ☐ 4.Le voisinage
- ☐ 5.Réunion de concertation
- ☐ 6.Autres

Vous pouvez cocher plusieurs cases (3 au maximum).

9. Connaissez-vous la démarche de labellisation EcoQuartier entreprise dans votre quartier?

- ○ 1.Oui et je vois précisément ce dont il s'agit
- ○ 2.Oui, mais je ne vois pas précisément ce dont il s'agit
- ○ 3.Non

10. En avez-vous été informé par… ?

- ☐ 1.La municipalité
- ☐ 2.Les bailleurs sociaux
- ☐ 3.Les médias
- ☐ 4.Le voisinage
- ☐ 5.Réunion de concertation
- ☐ 6.Autres

Vous pouvez cocher plusieurs cases (3 au maximum).

11. Par rapport à les transformations,

- ○ 1.Vous ne savez pas parce que certaines actions ont été entreprises et vous n'êtes pas d'accord
- ○ 2.Vous savez pourquoi mais vous n'êtes pas d'accord
- ○ 3.Vous ne savez pas pourquoi, mais vous êtes d'accord
- ○ 4.Vous savez pourquoi, vous êtes d'accord
- ○ 5.Vous savez pourquoi, vous êtes d'accord et vous avez contribué à prendre la décision

12. Avant les transformations du quartier

- ○ 1.Le quartier était une partie intégrante de la ville
- ○ 2.Le quartier était séparé du reste de la ville
- ○ 3.Le quartier était un exemple pour le reste de la ville

13. Après les transformations du quartier

- ○ 1.Le quartier sera une partie intégrante de la ville
- ○ 2.Le quartier sera séparé du reste de la ville
- ○ 3.Le quartier sera un exemple pour le reste de la ville

14. Les travaux de transformation ont rendu votre quartier

- ○ 1.Plus attachant
- ○ 2.Moins attachant
- ○ 3.Inchangé

15. Appréciation transformation1

- ○ 1.Plus agréable
- ○ 2.Moins agréable
- ○ 3.Inchangé

16. Les travaux de transformation ont rendu votre quartier

- ○ 1.Plus sûr
- ○ 2.Moins sûr
- ○ 3.Inchangé

17. Selon vous, l'image du quartier s'est-elle amèliorée à l'extérieur de celui- ci?

- ○ 1.Oui
- ○ 2.No
- ○ 3.Ne répond pas

N°: _____

Ressenti des habitants

18. Les travaux de transformation ont rendu votre quartier

- ◯ 1.Plus monotone
- ◯ 2.Moins monotone
- ◯ 3.Inchangé

19. Si plus de trois " plus ", une fois les travaux terminés

- ◯ 1.La situation du quartier se détériorera à nouveau
- ◯ 2.La situation du quartier restera telle quelle elle est aujourd'hui (aujourd'hui plus positive du débout de travaux)
- ◯ 3.La situation du quartier continuera à s'améliorer
- ◯ 4.Les travaux n'ont pas amené des améliorations
- ◯ 5.Je ne sais pas

La question n'est pertinente que si Appréciation transformation = "Plus attachant" et Appréciation transformation1 = "Plus agréable" et Appréciation transformation11 = "Plus sûr" et Appréciation transformation 1 = "Oui" et Appréciation transformation

20. Conseilleriez-vous à un de vos proches de venir habiter dans ce quartier rénové?

- ◯ 1.Oui, tout à fait
- ◯ 2.Oui, plutôt
- ◯ 3.Non, plutôt pas
- ◯ 4.Non, pas du tout
- ◯ 5.Je ne sais pas

21. L'auriez-vous conseillé il y a 5 ans ?

- ◯ 1.Oui, tout à fait
- ◯ 2.Oui, plutôt
- ◯ 3.Non, plutôt pas
- ◯ 4.Non, pas du tout
- ◯ 5.je ne sais pas

22. Grace aux travaux de transformation le quartier est devenu plus attractif et plus de gens veulent déménager dans le quartier

- ◯ 1.Oui, tout à fait
- ◯ 2.Oui, plutôt
- ◯ 3.Non, plutôt pas
- ◯ 4.Non, pas du tout
- ◯ 5.je ne sais pas

23. Les différents categories sociales du quartier vivront mieux ensemble

- ◯ 1.oui, tous à fait
- ◯ 2.oui, plutôt
- ◯ 3.Non,pas du tout
- ◯ 4.je ne sais pas

Les questions du questionnaire ont été élaborées à partir de celles des enquêtes conduites par le CES(2013) et le Consumer Science & Analytics (2014).

ANNEXE 8 - Note méthodologique enquête :

Considérations générales de réalisation de l'enquête sur La Soude – Hauts de Mazargues :

Localisation et période d'enquête : l'enquête a été menée sur deux parties différentes du quartier, le supermarché Leclerc à La Cayolle et Stade Rovier à La Soude sur une période de deux semaines (18/07 au 31/07).

En total 50 questionnaires ont été réalisés et analysés :
25 supermarchés Leclerc à La Cayolle
25 Stade Rovier

Temporalité : Chaque partie du quartier a été visité deux fois (matin et après-midi) pour garantir une variété de l'échelon.

Échantillon : les éléments de l'échantillon sont issus d'un tirage aléatoire simple.
Malgré la manque de contrôlé et de sélectionne raisonnée, on trouve une représentation assez balancée entre hommes et femmes (54 % hommes et 46 % femmes du total de répondants). Pour ce que concerne l'âge, le groupe ayant entre 26 et 45 ans est le plus représenté (36 %) suivi par les répondants de 66 ans et plus (30 %) et ceux ayants entre 46 et 65 ans (26%). Le groupe de 15 - 25 ans compte seulement 8 % des répondants. Cette structure démographique est reflétée aussi dans le profil socio-professionnel des répondants. Seulement 4 % entre eux est étudiants, 36 % est employé, bien 34% est retraités et 26 % sans emploi.
Il faut remarquer que la composition de l'échantillon respect celle de la population générale du quartier caractérisée par le vieillissement des résidents. Selon les données INSEE 18 % de résidents du 9ieme arrondissement aura plus de 65 ans et 31% entre 40 à 64 ans (INSEE, 2013).

Considérations générales de réalisation des deux enquêtes utilisées comme référence :

1. Le Comité d'Evaluation et de Suivi du ANRU a conduit entre 2010 et 2013 une enquête auprès des habitants de huit quartier en rénovation urbaine :
    - Bourg –en- Bresse (01) : la Reysouze
    - Evreux (27) : la Madeleine
    - Garges – lès-Gonesse (95) : la Muette
    - Lyon (69) : la Duchère
    - Mantes –la- Jolie (78) : le Val Fourré
    - Reuil – Malmaison (92) : le Clos de Terres Rouges
    - Vaulx – en –Velin (69) : la ZUP
    - Vigneux – sur –Seine/ Montgeron (91) : la Prairie de l'Oly

Une moyenne de 85 entretiens vis-à-vis ont été réalisés par site – soit 684 au total.
Il faut remarquer que deux des quartiers (la Duchère et Val Fourré) ont reçu la labellisation EcoQuartier.

2. L'institut Consumer Science & Analytics a réalisé par compte de l'ANRU une enquête par téléphone du 11 au 17 janvier 2013 auprès d'un échantillon représentatif de 1004 personnes résidents de premiers 100 communes signataires d'une convention.

Table de figures

Figure 1 Schéma développement durable 21
Source : http://lumiere.ens.fr/traces/labels/science.html

Figure 2 Schéma de comparaison projet Ravine Blance ANRU –EcoQuartier – inspiré par le schéma Chiappero mise en place sur le quartier Encagnane Aix -en-Provence..... 35

Figure 3 Schéma projets rénovation urbaine labellisés EcoQuartier 36

Figure 4 Carte projets rénovation urbaine labellisés en métropole et à La Réunion 39

Figure 5 La qualité paysagère dans le quartier La Soude - Hauts de Mazargues 47
Source : Photographies prises le 01/07/2015

Figure 6 Plan d'ensemble de l'EcoQuartier 48
Source : Dossier de labellisation EcoQuartier La Soude - Hauts de Mazargues

Figure 7 Schéma de comparaison projet La Soude - Hauts de Mazargues ANRU –EcoQuartier – inspiré par le schéma Chiappero mis en place sur le quartier Encagnane Aix -en-Provence 51

Figure 8 Café Chantier 56
Source : Photographies prises le 01/07/2015

Figure 9 Gestion de déchets avec collecte des encombrants par la Compagnie du Centaure et benne de collecte du verre numérique KLIIINK..... 57
Source : Photographie http://www.theatreducentaure.com/ et photographie prises e 01/07/2015

Figure 10 Allée des Calanques..... 60
Source : Photographies prises le 01/07/2015

Figure 11 Opérations immobilières sur le quartier 64
Source : Photographies prises le 01/07/2015

Figure 12 Équipements dans le quartier 64
Source : Photographies prises le 01/07/2015

Figure 13 Graphe de comparaison entre la connaissance du Projet de Rénovation Urbaine à La Soude – Hauts de Mazargues, sur autres sites CSA, et le projet EcoQuartier à La Soude – Hauts de Mazargues……..71

Figure 14 Graphe Source d'information connaissance dispositifs. Les trois choix des répondants sont ici confondus 72

Figure 15 Graphe de Comparaison entre le fait de conseiller le quartier aujourd'hui et il y a 5 ans à La Soude –Hauts de Mazargues et dans le quartier sondés par les CSA……..77

Figure 16 Graphe Confiance dans les interactions parmi groupes différents à La Soude – Hauts de Mazargues et quartiers sondage CSA……..81

Figure 17 Schéma de mécanisme de changements induits dans les procédures de projet par la démarche EcoQuartier 82

Figure 18 Schéma de comparaison projet La Douchère ANRU –EcoQuartier – inspiré par le schéma Chiappero mis en place sur le quartier Encagnane Aix -en-Provence..... 91

Figure 19 Schéma de comparaison projet Wolf-Wagner ANRU –EcoQuartier – inspiré par le schéma Chiappero mis en place sur le quartier Encagnane Aix -en-Provence..... 93

Figure 20 Schéma de comparaison projet Villedieu-Le-Puits ANRU –EcoQuartier – inspiré par le schéma Chiappero mis en place sur le quartier Encagnane Aix -en-Provence 95

Figure 21 Schéma de comparaison projet Les PRU de Mureaux ANRU – EcoQuartier – inspiré par le schéma Chiappero mis en place sur le quartier Encagnane Aix -en-Provence 97

Figure 22 Schéma de comparaison projet Croix Rouge ANRU –EcoQuartier – inspiré par le schéma Chiappero mis en place sur le quartier Encagnane Aix -en-Provence..... 99

Figure 23 Schéma de comparaison projet Bel Air ANRU –EcoQuartier – inspiré par le schéma Chiappero mis en place sur le quartier Encagnane Aix -en-Provence..... 101

Figure 24 Carte perimètre du PRU La Soude – Hauts de Mazargues 104
Source : Convention ANRU La Soude – Hauts de Mazargues

Bibliographie

Ouvrages et articles scientifiques

Agier, D. (2004). Renouvellement urbain : définition, origine, enjeux . *Le Cahier de l'Habitat et de logement - Rhone Alpes*.

Allix, G. (2005 , Décembre 6). L'utopie mangée des citès- dortoirs . *Le Monde*, p. 7.

ARIFOR, G. (2013). Approche transversale, quels enjeux, limites et méthodes ? *Revue Formation & Territoire*(15). [En ligne].Consulté le 03/07/2016 actus.arifor.fr/upload/file/F&T_15-BD.pdf

Avenel, C. (2013). La réforme de la politique de la Ville à l'épreuve du développement social territorial. *Informations sociales*, 98-106.

Badariotti, D. (2006). Le renouvellement urbain en France : du traitement morphologique qu traitement social. *HAL*. [En ligne]. Consulté le 01/06/2016 https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00121821

Baudin, G. (2001). La mixit´e sociale : une utopie urbaine et urbanistique. *Revue du CREHU*. [En ligne]. Consulté le 01/07/2016 https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00101442/document

Baudin, G., & Genestier, P. (2006). Faut-il vraiment démolir les grands ensembles ? *Espaces et sociétés, 198*.

Beal, V. (2011). Ville durable et justice sociale. Ce que le développement durable nous dit de la procuction urbaine. In *Le développement durable changera-t-il la ville?* (p. 239-259). Publications de l'Université de Saint- Etienne.

Boutaud, B. (2009). Quartier durable ou éco-quartier ? *Cybergeo : European Journal of Geography.* [En ligne]. Consulté le 13/01/2016 http://cybergeo.revues.org/22583

Brinbaum, Y., & Guégnard, C. (2015). Effets du lieu de résidence en ZUS sur les parcours et le sentiment de discrimination des jeunes issus de l'immigration. *ONZUS*. [En ligne]. Consulté le 07/05/2016 https://hal.archives-ouvertes.fr/halshs-01155446

Brodach, A., & Goffi, M. (2005). La politique de la ville : une trajectoire de développement durable? *Développement durable et territoires*. [En ligne]. Consulté le 5/05/2016 http://developpementdurable.revues.org/1493

Brudtland, H. G. (1987). *Notre avenir à tous .* Commision Mondial sur l'environement et le développement.

Charlot-Valdieu, C., & Outrequin, P. (2001). *Pour un développement durable des quartiers - méthode d'analyse d'opérations de renouvellement urbains dnas des quartiers de logements sociaux .* Sophia Antipolis CSTB.

Charlot-Valdieu, C., & Outrequin, P. (2009). *L'Urbanisme Durable- Concevoir un écoquartier.* Paris: Le Moniteur.

Comité d'Evaluation et Suivi Agence Nationale Rénovation Urbaine. (2013). *Changeons de regard sur les quartiers. Vers de nouvelles exigences pour la rénovation urbaine.* Paris: Direction de l'information légale et administrative .

Comité d'Evaluation et Suivi Agence Nationale Rénovation Urbaine. (2014). *Mon quartier a changé.* Paris : La Documentation Française .

Comité d'Evaluation et Suivi Agence Nationale Rénovation Urbaine.(2013). *Des quartiers comme les autres ? La banalisation urbaine des grands ensembles en question.* Paris: La Documentation Françaises .

Comité d'Île-de-France. (2007). Politique de la ville et développement durable : des intersections à costruire. Rencontre du 22 novembre 2007. Direction régionale de l'environnement.

Degugné, N., & Temime, É. (2008). Le camp du Grand Arénas, l'étape française des émigrants du Maghreb en route vers Israël (1952-1966). *Revue Juives*, 34-50.

Desponds, D., & Bergel, P. (2014). « La mauvaise réputation ». Distance aux ZUS et prix de l'immobilier : application d'un modèle hédonique à six intercommunalités franciliennes. *Cybergeo : European Journal of Geography*. [En ligne]. Consulté 5/05/2016 http://cybergeo.revues.org/26283 ; DOI : 10.4000/cybergeo.26283

Desponds, D., Bergel, P., & Bertucci, M.-M. (2014). *Les habitants acteurs de la rénovation urbaine?* Rennes: Presse Universitaires de Rennes.

Donzelot, J. (2012). *A quoi sert la rénovation urbaine ? .* Paris : Presse Universitaire de France.

Driant, J. -C. (2012). 1850-1995 - Les étapes de la politiques du logement en France. *Réalités Familiales*(98/99).

Duchêne, R., & Jean Contrucci. (1998). *Marseille, 2 600 ans d'histoire.* Paris: Fayard.

Emilianoff, C. (2011). La ville durable en quête de transversalité. In N. Mathieu, & Y. Guermond, *La ville durable, du politique au scientifique .* Paris: Edition Quae.

Emelianoff, C. (2007). La ville durable : l'hypothèse d'un tournant urbanistique en Europe. *L'information géopraphique, 71*(3). [En ligne]. Consulté 05/01/2016 da www.cairn.info/revue-l-information-geographique-2007-3-page-48.htm.

Emelianoff, C. (2008). Enjeux et figures d'un tournant urbanistique en Europe. *Annales des Mines - Responsabilité et environnement, 4*(52).

Epstein, R. (2005). Les politiques territoriales post-contractuelles : le cas de la rénovation urbaine. *Politiques et management public, 23*(3), 127-143. [En ligne]. Consulté le 04/02/2016 http://www.persee.fr/doc/pomap_0758-1726_2005_num_23_3_2291

Epstein, R. (2011). Le développement urbain durable au prisme de la rénovation urbaine. Dans V. B. Pinson, *Le développement durable chagera-t-il la ville?* (pp. 59-75). Saint- Etienne : Presses Universitaire de Saint-Etienne.

Faucheux, F. (2013, MAI 2). La labellisation des EcoQuartiers. *AD*.

Fourcaut, A. (2010). La solution des grands ensembles. Paris 1. [En ligne]. Consulté le 01/08/ 2016 http://e-cours.univ-paris1.fr/modules/uoh/paris-banlieues/u5/co/credits.html

Gaultier, G., Sauvage, A., Rouzeau, M., & Bouar, R. L. (2008). L'habitant incontournable ? Configurations locales des projets de rénovation urbaine. *Dans le cadre de l'appel à projet PUCA*.

Giband, D., & Siino, C. (2013). La rénovation urbaine en France : entre pilotage à distance et fabrique urbaine. *Sociologie et sociétés, xlv*(2), p. 153-176.

Haan, C. B. (2006, mai-juin). Entre éco-villages et projets d'architectes : les éco-quartiers. *Urbanisme*, p. 41-44.

Hajek, I., & Hamman, P. (2014). *Gouvernance de la ville durable .* Rennes: Presses Universitaires de Rennes .

Hamman, P., Blanc, C., & Henniger, F. (2008). *Penser le développement durable urbain : regard croisés .* Paris : Harmattan.

Marc Dumont, D. A. (2006). Qualité urbaine et ville durable à l'épreuve du renouvellement urbain. *Norois, 198*.

Merlin, P. (2013). *L'urbanisme.* Paris: Presse Universitaire de France.

Peraldi, M., Duport, C., & Samson, M. (2015). *Sociologie de Marseille.* Paris: La Découverte .

Renaud, V. (2014). *Fabrication et usage des écoquartiers. Essai critique sur la géneralisation de l'aménagement durable en France.* Lausanne: Presse Polytecnique et universitaires romande.

Roncayolo, M. (1996). *Marseille Les territoires du temps .* Paris: Editions Locales de France .

Roncayolo, M. (2002). *Lectures de villes : formes et temps.* Marseille: Edition paranthèses.

Rossi, A. (2007). *Lo sviluppo della regione urbana nell'era della globalizzazione e della metropolizzazione.* Lugano: Commissione regionale dei trasporti del Luganese.

Rouxel, F. (2006, mai-juin). Le développement durable pour renouveler l'action publique. *Urbanisme*, p. 39-40.

Shon, J.-L. P. (2007). Que représente pour vous votre quartier? *Informations sociales, 5*(141).

Souami, T. (2009). *Écoquartiers, secrets de fabrication. Analyse critique d'exemples européens.* Paris: Les Carnents de l'info.

Theys, J., & Emelianoff, C. (2001). Les contradictions de la ville durable. *Le Débat*, 122-135..

Vaillancourt, J. (2004). *Évolution conceptuelle et historique du développement durable.* [En ligne]. Consulté le 05/05/2016 http://www.rncreq.org/images/UserFiles/files/Rapport_de_recherche_evolution_DD.pdf

Verhage, R., & Leroy, M. (2014). Développement urbain durable : Comment apprendre et des experiences d'écoquartiers ? *Géocarrefour, 89*(4). [En ligne] Consulté le 05/05/2016 http://www.cairn.info/revue-geocarrefour-2014-4-page-235.htm

Documents techniques

Agence Nationale Rénovation Urbaine (2008). *Rénovation urbaine et dèveloppement durable, c'est mainetant!* [En ligne]. Consulté le 6/05/2016 da www.anru.fr/.../Encart-Developpement-Durable-03-2008.pdf

Agence Nationale Rénovation Urbaine (2009). *Les rendez-vous de la rénovation urbaine et de l'urbanisme durable.* [En ligne]. Consulté le 08 /01/2016 http://www.anru.fr/index.php/fre/Expertises/Urbanisme-durable/L-appel-a-projets-renovation-urbaine-et-urbanisme-durableS/L-appel-a-projets-renovation-urbaine-et-urbanisme-durableS

Agence Nationale Rénovation Urbaine (2012). *Objectifs et fondamentaux du PNRU.* [En ligne]. Consulté le 01/06/2016 http://www.anru.fr/index.php/fre/ANRU/Objectifs-et-fondamentaux-du-PNRU

Agence Nationale Rénovation Urbaine (2013). *La Label EcoQuartier*. [En ligne]. Consulté le 01/06/2016 http://www.anru.fr/index.php/fre/Actualites/Evenements/Label-EcoQuartier

Agence Nationale Rénovation Urbaine (2014). *Les 3 en 1 des outils pour la ville durable* . Paris: ANRU.

Agence Nationale Rénovation Urbaine (2015a). *Entretien croisé avec Valerie Lasek et Anne-Sophie Hainsselin.* Renouvellement LeDIGMAG. [En ligne]. Consulté le 01/05/2016 http://www.digimaganru.fr/Article/Fiche/item/__une_priorite_reaffirmee_par_l_agence__-68.sls

Agence Nationale Rénovation Urbaine (2015b). *Réglement géneral rélatif au nouveau programme national de rénovation urbaine*. [En ligne]. Consulté le 01/06/2016http://www.anru.fr/index.php/fre/Mediatheque/Textes-officiels/Reglement-general-relatif-au-nouveau-programme-national-de-renouvellement-urbain-NPNRU-valide-par-le-conseil-d-administration-du-16-juillet-2015

Cunsumer Service et Analytics (2014). *Satisfaction a l'égard des programmes des rénovation urbaine*. [En ligne]. Consulté le 01/04/2016 http://www.csa.eu/multimedia/data/sondages/data2011/opi20110521-la-satisfaction-a-l-egard-des-programmes-de-renovation-urbaine.pdf

GIP Politique de la Ville Marseille (2015). *Bilan du CUCS 2007 - 2014 Littoral Nord.* [En ligne].Consulté le 03/04/2016 http://www.polvillemarseille.fr/ftp/article/733/BilanCUCS_LittNord.pdf

Grand Lyon (2005). *Convention ANRU Quartier Lyon La Duchère.*

Grand Lyon (2013). *Dossier de labellisation La Duchère.*

INSEE (2013). *Population par sexe et âge regroupé - Marseille 9.* Consulté le 03/04/2016 http://www.insee.fr/fr/themes/tableau_local.asp?ref_id=POP1A&millesime=2013&niveau=1&typgeo=COM&codgeo=13055

L'Etat (Prefecture des bouches-du-rhone),Metropole Aix-Marseille & Parc de Calanques (2016). *Convention De Partenariat Parc NationaL Des Calanques.*

Marseille Rénovation Urbaine (2016, 06 26). *Le nouveau visage de La Soude - Hauts de Mazargues*.

Marseille Rénovation Urbaine (2016), *La Soude - Les Hauts de Mazargues* (2016, 07 01). [En ligne]. Consulté le 14/12/2015 http://www.marseille-renovation-urbaine.fr/la-soude-hauts-de-mazargues/le-nouveau-visage-de-la-soude-hauts-de-mazargues-251.html

Marseille RénovationUrbaine (2015). *Dossier ecoquartier Parc Des Calanques*

Métrople Aix-Marseille Provence (2016). *Visite de chantier de La Soude - Les Hauts de Mazargues.*

Ministère Du Logement et de l'Habitat Durable. (2016). *Les EcoQuartiers*. Consulté le 18/07/2016 : http://www.logement.gouv.fr/les-ecoquartiers

Ministère du Logement et de l'Habitat Durable (2015). *7 opérations labellisées « ÉcoQuartier » et 24 projets diplômés « Engagé dans la labellisation ».* [En ligne]. Consulté le 14/12/2015http://www.logement.gouv.fr/IMG/pdf/2015.12.02_sp_label_ecoquartier_dp.pdf

Ministère de la ville, de la Jeunesse et des Sports (2013). *ANRU* . Consulté le 06/06/2016 http://www.ville.gouv.fr/?anru,237

Ministère de la ville, de la Jeunesse et des Sports (2014). *Fiches de présentation des 19 EcoQuartiers labellisés en 2014.* Tratto il giorno 12 2015, 01 da http://www.logement.gouv.fr/IMG/pdf/annexe_2_fiches_labels_2014.pdf

Ministère de la ville, de la Jeunesse et des Sports. (2014). *Arrêté portant du 15 septembre du 2014 portant sur approbation du réglement génerale .*

Ministère de la ville, de la Jeunesse et des Sports (2016, 08 13). *Les contrats de ville*. Tratto da CGET: https://www.google.fr/#q=contrat+de+ville+

Observatoire d'Ingalités (2012, DECEMBRE 27). *Qualité de vie et logement dans les zones urbaines sensibles*. Consulté de l' Observatoire des Inegalités le 05/05/2016 http://www.inegalites.fr/spip.php?page=article&id_article=1608&id_groupe=18&id_mot=178

Observatoire national des zones urbaines sensibles(2014). *Rapport 2014.* Consulté le 08/01/2016 http://www.ville.gouv.fr/IMG/pdf/onzus_synthese_2014.pdf

SEM92, (2012). *Dossier de Labelissation EcoQuartier PRU Les Mureaux.*

Ville de Marseille (2011). *Convention projet de rénovation Urbaine et Sociale 2012 -2017 La Soude-Huats de Masargues*

Ville de Montreuil (2004). *Convention projet de rénovation Urbaine et Sociale 2004 -2013 Montreuil Bel Air- Grands Pecheurs .*

Ville de Montreuil (2015). *Dossier de labellisation EcoQuartier Air Bel - Grand Pecheurs .*

Ville de Morez (2009). *Convention entre Agence Nationale et Rénovation Urbaine et Ville de Morez .*

Ville de Morez (2014). *Dossier de labellisation EcoQuartier Villedieu-Le Puits*.

Ville de Mulhouse (2006). *Dossier de labellisation EcoQuartier Wolf-Wagner*.

Ville de Mulhouse (2006). *Programme de Rénovation Urbaine de la Ville de Mulhouse*.

Ville de Mureaux (2006). *Convention ANRU Grand Projet de Rénovation Urbaine .*

Ville de Reims (2004). *Convection Partenariale pour la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine.*

Ville de Reims (2014). *Dossier de labellisation EcoQuartier Croix Rouge.*

Ville de Saint Pierre (2006). *Convection de Rénovation Urbaine du Quartier de la Ravine Blance.*

Ville de Saint Pierre (2006). *Dossier de labellisation EcoQuartier Quartier de la Ravine Blance.*

Lois :

Loi n° 2003-710 du 1 août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine

LOI no 99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire et portant modification de la loi no 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire

Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains

Code de l'urbanisme, Article L111-6-2

Code de l'environnement, Article L110-1