

## BILAN DES RÉNOVATIONS URBAINES DU PROGRAMME DE RÉNOVATION URBAINE

Commanditaire : Seine-Saint-Denis Habitat

### Fonctionnement de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU):

Mise en place par l'État de l'ANRU en 2004

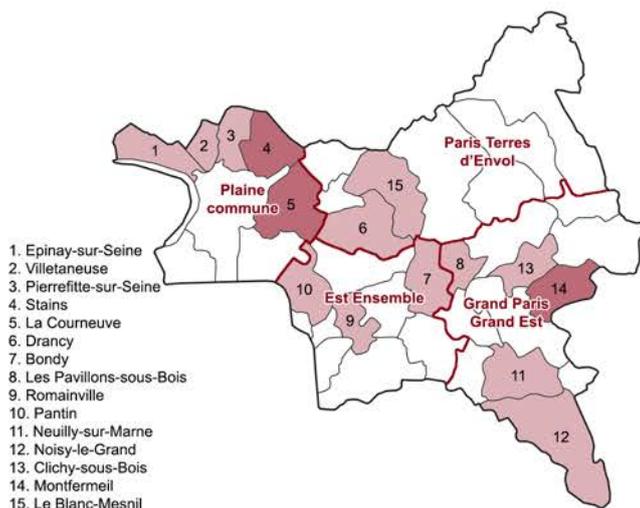
**Objectif** : accompagner et financer des projets urbains globaux afin de transformer des quartiers en difficultés.

**490 quartiers** sur l'ensemble du territoire nationale ont été rénovés depuis le début du Programme Nationale de Rénovation Urbaine (PNRU). **119 se trouvent en île-de-France.**

La signature d'une Convention traduit une démarche partenariale et contractualisée entre les différents acteurs du territoire (élus, associations d'habitants, organismes HLM, services de l'État)

### Enjeux du diagnostic pour le bailleur social Seine-Saint-Denis Habitat :

- un bailleur social en difficultés financières suite à la Loi de Finances de 2018 : diminution des APL pour les locataires, les bailleurs sociaux se retrouvent à devoir payer la différence
- la nécessité de réaliser un bilan des investissements consentis dans le PNRU : avoir une vision globale par site et par type d'opérations réalisées suite à de nombreux rachat de patrimoine
  - une volonté d'avoir un retour sur expérience plus qualitatif sur les actions menées afin de pouvoir capitaliser sur ces retours avant de lancer le NPNRU



### Résumé du cahier des charges :

Réalisation d'un **double bilan de l'ANRU I sur les PRU du bailleur Seine-Saint-Denis Habitat (SSDH)** qui se divise en deux étapes :

- Un **bilan financier** des travaux réalisés sur les 15 sites concernés.
- Un **bilan qualitatif** : un diagnostic approfondi sur trois sites choisis par le bailleur (Le Clos-Saint-Lazare à Stains, Les 4000 à la Courneuve, Les Bosquets à Montfermeil).

Les deux bilans doivent tenir compte des **objectifs initiaux de l'ANRU**. Le paradigme de la rénovation urbaine est de "**banaliser**", de les rendre "**ordinaires**". L'ANRU mentionne **cinq objectifs** principaux qui découlent de l'ambition globale des projets de rénovation urbaine :

**Désenclavement - Mixité fonctionnelle - Résidentialisation**  
**Mixité des logements/Mixité sociale - Qualité des espaces publics**

Or, notre diagnostic nécessite de faire des rappels constants à d'autres échelles et notamment celle du bailleur social. Ainsi, l'objectif principal pour un bailleur social lors de la mise en place d'un plan de rénovation urbaine (PRU) est de s'assurer que l'on vit bien dans son logement

→ **Objectif bailleur : Bien vivre dans son logement**

*Outils opérationnels privilégiés de l'ANRU à l'échelle nationale :*

*- désenclaver le quartier et clarifier la lecture des espaces publics et privés*

*- renouveler le parc de logements, par de la démolition/reconstruction et réhabiliter les immeubles conservés en créant de petites unités résidentielles*

*- produire de la diversité par la construction ou la réhabilitation des équipements publics et des commerces de quartier*

### Problématiques:

**Un diagnostic urbain au regard des objectifs initiaux de l'ANRU peut-il rendre compte de l'état actuel des trois quartiers ? Est-il suffisant ?**

**Comment capitaliser sur l'expérience de l'ANRU I afin de préparer le NPNRU ?**

## Quantitatif

Demande et recueil des diverses données permettant de mener le bilan quantitatif auprès de SSDH : Conventions initiales des 15 projets; avenants et avenants de clôtures; maquettes financières

Extraction des données de ces documents afin de les intégrer dans un fichier Excel : nombre d'opérations menées dans chaque quartier en fonction des types d'opérations (démolition de logements, construction, réhabilitation, résidentialisation); le coût de ces diverses opérations; les sources de financements

Analyse de ces données grâce aux calculs de différents indicateurs tels que le coût au logement en fonction des types d'opérations, en fonction des terrains; les coûts totaux par famille d'opérations, par terrain. Analyse dans le temps avec une comparaison entre ce qui était prévu et ce qui a été réalisé, au niveau des travaux, de leurs coûts, et de leurs financements

Problématisation à partir de ces analyses et données

Réalisation d'une synthèse quantitative pour le bailleur

## Qualitatif

Contextualisation : recherche d'informations sur l'ANRU, sur le bailleur social et son rôle au sein des programmes de l'ANRU ainsi que sur les contextes urbains de chacun des terrains

Réflexions sur les outils à utiliser

Création de grilles d'entretiens semi-directifs en fonction des terrains et des acteurs interrogés; création des micro-trottoirs pour chaque terrain

Mise en place de ces outils sur les terrains permettant de récolter des données. En parallèle, élaboration et mise en place d'outils sensibles tels que des parcours commentés, des cartes à gommettes, des cartes mentales, des questionnaires photos et un concours photographique. Ces divers outils ont pour objectif de mieux appréhender la multiplicité des approches d'un quartier

Croisement des données récoltées grâce à ces divers outils

SEPTEMBRE

### RÉUNION INTERMÉDIAIRE COMMANDITAIRE

OCTOBRE

NOVEMBRE

DECEMBRE

## Synthèse: articulation entre les données quantitatives et qualitatives

**Difficultés:** Toutes les démarches sensibles n'ont pas pu être menées à bien. Etudier trois terrains éloignés les uns des autres entraîne des complications d'organisation. Des problématiques conjoncturelles (grève des transports, météo non favorable) ont ralenti notre travail de terrains. Cependant, la multiplicité des approches qui en résultent permet d'appréhender de manière globale ces terrains.

# I - Bilan financier des investissements de SSDh



## Analyse des principaux indicateurs

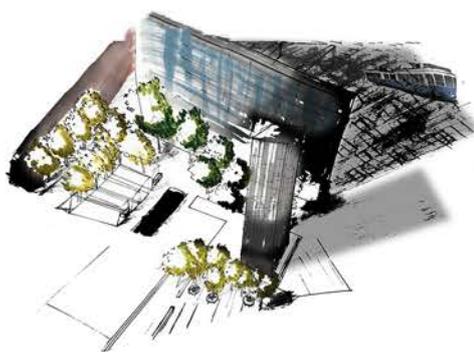
	Prévisionnel	Réalisé
Part de SSDh dans l'investissement total	29% / 670 M€ TTC	25% / 745 M€ TTC
Part des interventions sur logement par SSDh	40% / 14 000 Logements	52% / 19 000 Logements
Part des logements réhabilités par SSDh	46.5% / 7700 Logements	64% / 9500 Logements

**Un bailleur porteur des PRU en Seine Saint Denis**

**Le poids considérable des trois sites sélectionnés pour le bilan qualitatif**

Montfermeil - Les bosquets	La Courneuve - 4000	Stains - CSL
73 Millions € TTC	118 Millions € TTC	152 Millions € TTC
800 Logements	3000 Logements	2500 Logements
10 % de l'investissement total	16 % de l'investissement total	20 % de l'investissement total

# II - Bilan exploratoire qualitatif : trois quartiers sélectionnés



### Exemple de carte mentale (4000 Sud) :

Ce qui a voulu être représenté, c'est l'impact de la tour Leclerc et du Mail de Fontenay sur le quartier des 4000 Sud. Ces deux "monuments" sont une zone d'ombre pour le quartier et pour la ville. Cette représentation nous montre aussi que c'est cette partie qui représente l'identité du quartier, encore aujourd'hui.

Calme  
Espace  
Vert  
Etablissement scolaire  
Ouverture  
Commerces  
Vivant  
Moderne  
Dégradé

### Exemple de nuage de mots (Le Clos Saint Lazare) :

Sans difficulté, nous nous rendons bien compte que les regards portés sur le quartier sont très différents. D'une part, pour un même lieu, nous pouvons avoir des adjectifs qui semblent quelques peu opposés comme "Moderne" et "Dégradé". Ces oxymores s'expliquent par le fait que les différents groupes qui sont allés sur les terrains n'ont pas eu à faire face aux mêmes conditions, aux mêmes personnes.

## Désenclavement (urbain et cognitif)

- Courneuve : "On se sent moins enfermé" (gardien Mail), "Quartier très accessible en transport en commun" (habitant Langevin). Certains espaces sont fréquentés quasi-uniquement par des populations extérieures au quartier (espace Houdremont, la pépinière d'entreprise)
- Montfermeil : T4 attendu par les habitants mais pessimisme des directrices d'agences sur les bienfaits de celui-ci.
- Stains : la démolition des grandes tours a permis d'ouvrir le quartier vers le reste de la ville.

## Mixité fonctionnelle

- Ambivalence dans les discours à la Courneuve. Sur un temps long : diminution de l'attractivité commerciale.
- Sur un temps court : nouveaux commerces. Mais même constat de la part des anciens et nouveaux habitants : un MANQUE de diversité.
- Les commerces restent la clé : c'est plutôt un succès à Stains (fréquentés de manière régulière et les habitants satisfaits).
- A Montfermeil, c'est un échec (très peu de commerces).

## Mixité du logement/Mixité sociale

- Objectif difficile à objectiver. Nous obtenons des DISCOURS (habitants, acteurs locaux) qui pointent l'absence de mixité sociale sur tous les sites. Est-ce vraiment un objectif pertinent pour les acteurs locaux ? Les trois quartiers sont des sas : les rénovations attirent de nouvelles personnes mais dès que les gens peuvent quitter le quartier, ils le font.

## Résidentialisation et sécurité

- Courneuve : Une residentialisation réussie d'un point de vue fonctionnel. Mais induit plus un sentiment de sécurité chez les habitants et ne réduit pas les squats (les digicodes sont vandalisés ou bien les jeunes arrivent à y entrer). Quartier sombre (petites rues, éclairage de mauvaise qualité ou défaillant) qui induit un sentiment d'insécurité (ressenti personnel).
- Stains : Au CSL ni les acteurs ni les habitants nous ont dit grande chose sur la residentialisation, mais selon le gardien Fahrid "c'était une bonne chose". Niveau sécurité : "moins de délinquance", ce qui induit un sentiment de sécurité. Ce sentiment peut s'expliquer également par un meilleur éclairage du quartier.
- Montfermeil : "Grâce à la residentialisation il y a moins de squat et moins de dégradations" (Gardien Karim).

## Qualité des espaces publics

- La Courneuve : un point oublié. Les habitants s'en plaignent (manque beaucoup d'espaces verts). Au cours de nos enquêtes, on a pu observer des espaces publics abandonnés, mal entretenus, sans vraiment d'aménagements paysagers.
- Stains : Ça fait l'unanimité. le quartier nous a laissé un ressenti plutôt agréable, avec une sensation d'espace et la présence notable d'espaces verts. De plus, une "nette transformation esthétique" est visible : "beaucoup plus propre, plus dégagé qu'avant" (habitants).
- Les Bosquets : Qualité des espaces publics avec présence notable d'infrastructures sportives.

## Bien vivre dans son logement

- Logements neufs : Qualité de la construction est pointée à La Courneuve et Stains.
- Courneuve : Les logements neufs souffrent de malfaçons, sont plus chers, sont plus petits et moins bien agencés, les nouveaux espaces sont détournés de leur fonction initiale.
- Stains : Volonté de diversification de l'habitat pour arriver notamment à un parc immobilier de meilleure qualité. Trois types de critique essentiellement : logements neufs plus petits et moins solides; travaux en surface dans les logements réhabilités; malfaçons et mauvais choix de travaux. "Un manque de réflexion sur les travaux entraînent des mauvaises réhabilitations qui pourraient être bien plus bénéfiques pour le même coût." (secrétaire de l'Amicale des locataires). "Logements en carton, on entend ses voisins" (habitant dans son logement neuf).
- Réhabilitation : Qualité des travaux sur les 3 sites. En écoutant les habitants, des problèmes perdurent et ils souhaitent des travaux à la carte.
- A Stains, contraste entre l'extérieur et l'intérieur des bâtiments : "La réhabilitation a surtout concerné les façades extérieures, l'aspect extérieur du quartier. Ce qui a permis d'embellir le CSL et de changer les regards des habitants et des personnes extérieures" (secrétaire Amicale CSL).

## Valorisation des expériences locales

Les objectifs globaux de l'ANRU ne sont pas toujours des prismes pertinents pour un diagnostic urbain très localisé. Ainsi l'expérience du local, de la diversité de ses acteurs et donc de ses discours nous amènent à élargir le spectre de réflexion pour mieux penser les futurs projets de rénovation urbaine.

Selon nous, un accompagnement des habitants tout au long du projet (l'aménagement dans un temps long), pour changer les mauvaises habitudes mais aussi pour faire de la participation citoyenne un objectif en soi, est nécessaire.

Puisque cela permet :

- une meilleure prise en compte des besoins et attentes des habitants concernant les logements : mettre en lumière la tension entre demandes "à la carte" des habitants et logique globale du bailleur (ex : logements et incompréhensions des travaux)
- une compréhension des différentes temporalités des habitants : le passé flou, le présent nostalgique, le futur anxieux ? Une rénovation urbaine inscrite dans l'espace-temps
- mieux vivre-ensemble : manque de civisme de certains habitants (poubelles jetées par la fenêtre au Mail de Fontenay et à Stains, musique trop forte des voisins) qui en poussent d'autres à quitter le quartier.