



LES SENTIERS DÉBATTUS
DE L'URBANISME DURABLE

COLLECTION URBANISME ET MODES DE VIE DURABLES

MIXITÉ SOCIALE ET RENOUVELLEMENT URBAIN

RESTITUTION DE L'ATELIER
TECHNIQUE DE L'AIRE
MÉTROPOLITAINE DE LILLE
DU 22 JANVIER 2013



LA MIXITÉ SOCIALE, UNE AMBITION DU RENOUVELLEMENT URBAIN

Dans le cadre de la commission "habitat et renouvellement urbain durable" de l'association Aire métropolitaine de Lille que j'ai l'honneur de présider, un nouvel atelier technique a été organisé à Mons-en-Barœul le 22 janvier 2013.

Ces ateliers techniques se réunissent de manière régulière depuis 2009. Ils visent à renforcer l'échange et le travail collectif autour du renouvellement urbain durable et à répondre aux besoins de partage d'expériences et de capitalisation de savoir-faire. Ils sont largement ouverts aux porteurs de projets locaux (collectivités, SEM, bailleurs...).

Après avoir traité des questions relatives à l'ingénierie financière, à la participation des habitants, le management d'opérations, la performance énergétique, et la lutte contre la précarité énergétique, ce sixième atelier s'est focalisé sur les problématiques de mixité sociale. A travers la diversité des interventions et des expertises mobilisées, cet atelier a été l'occasion de tirer l'expérience de plus de 15 ans de politiques publiques en la matière, de questionner les dispositifs existants, les échelles d'intervention, et d'identifier les bonnes pratiques et les leviers possibles pour répondre à cette exigence de mixité sociale.

Cette rencontre a été organisée avec le concours du CERDD, de la Mission Bassin Minier, de l'IREV et des ingénieries des EPCI membres de l'AML. Comme pour les autres ateliers qui ont été organisés, elle donne lieu à une publication permettant ainsi de capitaliser et partager les enseignements avec l'ensemble des acteurs de l'urbanisme durable en région Nord Pas Calais.

Grâce à cette synergie, nul doute que le territoire de l'aire métropolitaine de Lille deviendra le lieu d'opérations et d'initiatives de référence dont l'exemplarité suscitera l'intérêt au-delà de ses frontières et renforcera l'attractivité de toute une région.

Bonne lecture !

Christian Poiret

Président de la Communauté
d'agglomération du Douaisis
Président de la commission
"habitat, renouvellement urbain durable"
de l'Aire métropolitaine de Lille

**Les sentiers débattus
de l'urbanisme durable :
un titre inhabituel
pour une nouvelle
collection au
service des maîtres
d'œuvre publics
et privés,** née de

la volonté conjointe du Cerdd et de l'Aire Métropolitaine de Lille de proposer des ressources nouvelles, directement opérationnelles. "Nous tournons la page", pourrait-on dire : il s'agit ici d'apporter les outils, les références, les ressources pour une méthode projet renouvelée.



LES ENJEUX DE LA RÉNOVATION URBAINE À MONS-EN-BARŒUL

En accueillant cet atelier dans le quartier du Nouveau Mons, Rudy Elegeest, maire de Mons-en-Barœul a rappelé les grandes étapes de la politique de la ville et de rénovation urbaine engagée depuis une quarantaine d'années dans la ville et a présenté les enjeux et perspectives auxquels est confronté le territoire.

"La création de la ZUP dans les années 1970 a été un véritable "choc urbain" faisant doubler la population en 5 ans de 15 000 à près de 30 000 habitants. Cette opération a été l'une des plus importantes de la région : 40 immeubles y ont été bâtis en cinq ans. La ville possède alors une des densités les plus importantes au nord de Paris.

Une fracture urbaine et sociale importante est apparue entre les anciens quartiers (maisons individuelles, revenus plutôt élevés) et le nouveau Mons (habitat collectif), quartier qui s'est paupérisé au fil des ans, pour ne plus abriter que ceux qui ne pouvaient pas quitter les logements dits "sociaux".

Mesurant combien la densité du quartier était excessive et source de dysfonctionnements sociaux et urbains, le maire de l'époque a engagé, vingt ans avant l'ANRU, une politique de rénovation urbaine en procédant à la démolition de 700 logements. A la fin des années 1980, la ville sort de tout dispositif national et ne rejoint pas les Opérations de Renouvellement Urbain (ORU) menées dans le cadre des Grands Projets de Ville (GPV) de la fin des années 1990.

Dès 2001, face aux problématiques de fracture urbaine et d'enclavement du quartier du Nouveau Mons, la Ville réintègre les dispositifs de rénovation urbaine et profite de la création de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) en 2003. Le programme est l'un des plus importants de la région après Lille, Roubaix et Lens : 200 millions d'euros sont ici consacrés à la réhabilitation de 1.000 logements et à la démolition de 400 autres

Les enjeux de la rénovation urbaine sont nombreux :

- Achever la centralité et redonner de l'attractivité à la ville pour favoriser une plus grande mixité sociale. Des écoles, des salles de sport, des équipements, des maisons d'associations et des espaces publics seront reconstruits, de manière à redorer l'attractivité du quartier et de la ville. A cela s'ajoutent la fiscalité la plus basse parmi les 85 communes de la métropole lilloise et une bonne accessibilité. L'arrivée du métro a placé le quartier à quelques stations seulement de la gare de Lille, un atout majeur sur lequel la rénovation urbaine qui est en cours peut s'appuyer.
- Favoriser "le vivre ensemble", vecteur de mixité sociale. Les lieux culturels - la salle Allende qui sera reconstruite pour participer à l'élaboration du centre-ville de Mons-en-Barœul, la maison folie du fort de Mons permettent la mixité sociale et la rencontre des habitants de ces deux quartiers qui se méconnaissent. Par ailleurs, l'école maternelle Le Petit Prince a été construite à la jonction des deux quartiers de Mons, de manière à ce qu'elle soit un facteur de mixité sociale.
- Prendre en compte la dimension environnementale à travers notamment la problématique de la performance énergétique des logements. La Ville de Mons-en-Barœul a reçu en 2011 le prix national éco-quartier dans la catégorie performances écologiques, mention approche écologique globale. Cela permet de redorer l'image d'une ancienne ZUP stigmatisée, à travers la construction d'un éco-quartier attractif au cœur d'une métropole européenne.
- Penser la rénovation dans une logique métropolitaine. Un tiers des logements sociaux démolis est reconstruit dans le Nouveau Mons, 50 % le sont dans la ville et le reste des logements l'est dans d'autres communes de la métropole lilloise, considérées comme des "sites associés".

Les perspectives ouvertes dans le cadre de la refondation de la politique de la ville et de la rénovation urbaine par Monsieur le ministre François LAMY font échos à ces différents enjeux : définition de périmètre pertinent, échelle de gouvernance, articulation social-urbain-développement économique. Elles sont au cœur des enjeux de mixité sociale dans un contexte où le bilan reste mitigé (rapport de la cour des comptes sur la politique de la ville, données de l'Observatoire Nationale des Zones Urbaines Sensibles)".

SOMMAIRE

4/5 La mixité sociale : une ambition "affichée" des projets de renouvellement urbain
Mais, quelle en est la réalité ? Quels en sont les ressorts ?

6/9 Entre principe législatif et injonction politique : la mixité sociale en débat.
Éléments de repères historiques sur ces 15 dernières années.

RETOURS D'EXPERIENCE

10/12 Pecquencourt : **la charte de peuplement, un outil partenarial au service de la politique de l'habitat**

13 Vilogia : **un outil d'aide à la décision au service de la politique de peuplement**

14/16 Communauté Urbaine d'Arras : **la mixité sociale au cœur du PLH**

17/19 Lille Métropole : **entre réparation (PRU) et développement (PLH), la mixité sociale un objectif transversal**

20/21 Perspectives

22 Ressources bibliographiques

LA MIXITÉ SOCIALE : UNE AMBITION "AFFICHÉE" DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

MAIS, QUELLE EN EST LA RÉALITÉ ? QUELS EN SONT LES RESSORTS ?

On ne peut qu'observer un décalage important entre l'injonction d'une mixité sociale prônée par les pouvoirs publics et le scepticisme des chercheurs et/ou experts vis-à-vis de cette notion et de la portée des politiques publiques explicitement tournées vers cet objectif de mixité. Pourquoi existe-t-il un tel décalage entre une réalité sociologique et des objectifs politiques ? Comment les notions de mixité sociale, de diversité ou d'équilibre de peuplement ont-elles peu à peu investi le champ des politiques du logement et des politiques urbaines ? À quelles réalités ou phénomènes renvoient ces notions ?

La recherche de l'entre-soi

Les phénomènes d'agrégation et de ségrégation sont les deux facettes d'un même mouvement qui participent, de façon générale, à la formation des villes. L'agrégation est la convergence, sur un même territoire, de populations qui se ressemblent, selon des logiques d'affinités. On observe en effet des corrélations très fortes entre les profils des ménages et leur localisation sur un territoire. De nombreux travaux ont montré que dans la mobilité résidentielle ordinaire, non contrainte a priori, les ménages cherchent le plus souvent – lorsqu'ils ont un minimum de choix et en fonction de leurs capacités financières – à "optimiser leur situation résidentielle" de trois manières :

- en améliorant la qualité de leur logement,
- en améliorant l'environnement social de celui-ci,
- et en se rapprochant de sa famille et de ses proches ¹

L'agrégation procède ainsi de la recherche d'un entre-soi. Ces phénomènes se retrouvent d'abord dans les quartiers aisés, avec un processus qui se déploie par le haut : ce sont les ménages les plus aisés qui, par leurs choix résidentiels, expriment le plus la volonté de vivre entre eux de manière à bénéficier d'un environnement qui soit le plus à même de les aider à renforcer leur position sociale et à la transmettre à leurs enfants.

Une agrégation "par défaut"

On observe ainsi une multitude de stratégies d'évitements dans lesquelles chaque groupe s'efforce de contourner le groupe immédiatement inférieur, des "changements permanents de trottoir" exprimant la hantise du déclassement social selon le sociologue Éric Maurin ². Les individus agissent de manière à ce que leur trajectoire résidentielle incarne leur trajectoire personnelle. Si la mobilité améliore la situation résidentielle précédente, la trajectoire sera plutôt promotionnelle ou ascendante. À l'inverse, si elle se traduit plutôt par une dégradation des conditions de logement, la trajectoire sera plutôt régressive ou déclassante. Ce type de trajectoire se manifeste quand, par les contraintes liées à sa propre situation – perte d'un emploi, séparation, problèmes de santé, décès d'un conjoint, décohabitation, etc. –, on est obligé de se rapprocher de territoires où l'on ne voulait pas vivre au départ.

Ainsi, la ségrégation est de l'agrégation par défaut : sur certains territoires, des personnes ne peuvent pas s'agréger et sont donc orientées vers un autre territoire. Elles se retrouvent alors dans un système de sélection qui les amène en fonction de leur "déclassement" vers les segments les moins recherchés et les plus délaissés par les autres.

¹ Cf. notamment : Ballain R., Jacquier C., Darris G., Broudic J-Y, Girard R., Mollet A., Vervaeke L., 1990, Sites urbains en mutation, territoires et trajectoires, L'harmattan.

² Maurin Éric, Le Ghetto français. Enquête sur le séparatisme social, Le Seuil, 2004.

³ Le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) finance le logement des ménages qui rencontrent des difficultés d'insertion. Le prêt locatif à usage social (PLUS) est le principal dispositif de financement du logement social. Il donne lieu à des aides spécifiques (subvention de l'Etat, taux de T.V.A. réduit...). Ce type de financement permet aux organismes HLM de favoriser la mixité sociale au sein d'un même programme de construction [Source : Service-public.fr]

Peuplement : la spécialisation des territoires

Ces mouvements d'agrégation et de ségrégation, ces aspirations personnelles, ces recherches de l'entre-soi se traduisent sur un territoire en termes de polarisation sociale, et plus précisément de gentrification et de paupérisation.

Cette paupérisation des espaces urbains se manifeste essentiellement dans les grands ensembles à partir des années 1970. Alors qu'ils incarnaient le confort, la modernité et le brassage des populations, ils vont progressivement devenir des lieux de relégation. Le départ des classes moyennes a poussé les offices HLM à accueillir alors des familles modestes parmi lesquelles un nombre croissant de familles immigrées, qui ont contribué à marquer socialement ces segments du parc de logements sociaux et précipité encore davantage le départ des classes moyennes. Les bailleurs, face à ces phénomènes d'évitement, ont été conduits à accepter de regrouper les ménages à problèmes et les minorités visibles sur leurs patrimoines les plus enclavés et les plus excentrés. Cela entraîne une spécialisation des territoires dans lesquels se trouvent bloqués, dans leur mobilité résidentielle, les ménages les plus défavorisés. Depuis 1996, ces territoires ont été classés en Zones Urbaines Sensibles (ZUS) par les pouvoirs publics français pour être la cible prioritaire de la politique de la ville.

Aujourd'hui, dans n'importe quelle agglomération française de plus de 10 000 habitants, on observe une polarisation des espaces, c'est-à-dire des quartiers qui deviennent de plus en plus populaires et d'autres, de plus en plus réservés aux catégories supérieures.

DÉFINITION

LA GENTRIFICATION

Le phénomène de gentrification est un phénomène urbain d' "embourgeoisement", un processus par lequel le profil économique et social des habitants d'un quartier se transforme au profit exclusif d'une couche sociale supérieure. La gentrification commence lorsque des groupes sociaux relativement aisés (re)découvrent un quartier offrant des avantages nouveaux et décident d'y migrer. Cette évolution sociologique a pour conséquence la réhabilitation des bâtiments ainsi que l'accroissement des valeurs immobilières. À l'opposé de ces phénomènes de gentrification s'observe un appauvrissement tendanciel des espaces habités par les ménages précaires et pauvres.

Des phénomènes amplifiés par le marché de l'immobilier

Cette polarisation sociale croissante des espaces urbains est, à l'analyse, le résultat de trois logiques :

- les stratégies individuelles des ménages,
- les partis pris d'aménagements publics (les transports, par exemple la construction d'un tramway),
- et les décisions réglementaires (loi SRU, PLH, PLU prescriptif...).

Mais elle est également accompagnée et amplifiée par les prix du marché immobilier qui contraignent le jeu des mobilités des individus. Un territoire ségrégué est un territoire qui a en partie été fabriqué par le contexte de l'immobilier et la politique du logement et de l'habitat.

En 2008, selon l'INSEE, le revenu médian des ménages était de 2 380€ par mois et par ménage, ce qui signifie que 50 % des ménages français gagnaient moins de cette somme. Ce montant ne permet pas de bénéficier d'allocations sociales et en particulier de l'aide personnalisée au logement (APL). Or les prix des logements sont aujourd'hui très élevés et contraignent les choix résidentiels des ménages. Les personnes en difficulté, dont les revenus sont très bas, ne peuvent se loger que dans un habitat de faible qualité ou dans le parc HLM, parce qu'il n'y a plus, ou très peu, de logement locatif privé confortable qui corresponde à leurs ressources.

Un phénomène global qui ne peut être endigué par le logement social

Chaque année, 3,5 millions de Français changent de logement alors que dans le même temps, environ 100 000 à 130 000 logements sociaux sont construits dont en moyenne 60 000 à 80 000 logements sociaux en PLUS-PLAI³. La production de logement social serait censée, à elle seule, produire de la diversité, alors qu'elle ne concerne potentiellement que 2% des mobilités annuelles. Le parc social focalise ainsi l'attention des politiques du logement et des pouvoirs publics alors que le phénomène est plus global et plus systémique. On peut ainsi s'interroger sur la pertinence de faire peser l'objectif de mixité sur le logement social alors même que ce sont les logiques de marché qui sont sources de ségrégation.

Un tel questionnement nous pousse à porter notre attention sur la montée en puissance du principe de mixité sociale comme injonction politique portée au rang de principe législatif national. Pourtant, l'entrée du terme dans le langage politique courant n'a pas particulièrement participé à asseoir une définition stable et l'utilisation de la notion de mixité sociale fait encore ainsi débat.





ENTRE PRINCIPE LÉGISLATIF ET INJONCTION POLITIQUE :
LA MIXITÉ SOCIALE EN DÉBAT.

ÉLÉMENTS DE REPÈRES HISTORIQUES SUR CES 15 DERNIERS ANNÉES.

La production de masse de l'après-guerre va, jusque la fin des années 70, contribuer à nourrir les phénomènes d'exclusion qui deviendront à partir des années 90 un objectif prioritaire pour l'Etat. La loi Besson (1990), puis la loi Borloo (2003) vont constituer des tournants majeurs dans la manière dont la puissance publique entend atteindre l'objectif de mixité sociale, évoluant progressivement d'objectifs de diversité à ceux de mixité. Mais la mixité sociale peine à s'imposer, faute d'une définition scientifique partagée.

Peuplement : les débuts de la mixité sociale dans les politiques publiques

La question de la mixité sociale n'est pas nouvelle. Comme le rappelle Cyprien Avenel, elle jalonne toute l'histoire du peuplement des quartiers d'habitat social : "En rapprochant sur un même lieu des catégories autrefois séparées (les populations pauvres, les classes populaires et les nouvelles couches moyennes), il est censé fonctionner comme un ascenseur social⁴ " et favoriser une homogénéisation de la société.

À la fin des années 1970, la logique quantitative de production de masse va peu à peu laisser place à une logique de gestion du peuplement. Le terme de "mixité" entre alors dans le champ des politiques publiques et fait son apparition dans les textes législatifs et les discours sur les grands ensembles qui pointent les risques de ségrégation.

Le terme prend ensuite de l'essor avec la création de la politique de la ville et les nouvelles lois d'aménagement urbain⁵. Dans les années 1980, l'État, à travers la politique dite Habitat et vie sociale puis la mise en œuvre de la procédure de Développement social des quartiers, va largement promouvoir le double

objectif de mixité et d'insertion. Gardant un rôle d'incitateur, l'État laisse largement aux acteurs locaux la responsabilité dans le choix des mises en œuvre de cet impératif.

Le PNRU recherche une mutation urbaine en profondeur

Le programme national de rénovation urbaine (PNRU) issu de la Loi Borloo constitue une évolution significative dans la manière dont la puissance publique entend atteindre l'objectif de mixité sociale. Il n'est plus seulement question de gérer le peuplement de l'habitat social et de rééquilibrer la structure du parc HLM sur le territoire. Avec la notion de rénovation (centrée sur les quartiers) et celle de renouvellement urbain (à l'échelle de la ville), il s'agit bien plus de mettre en œuvre une nouvelle politique de peuplement et de produire une mutation urbaine en profondeur, à l'aide d'une action physique de revitalisation des quartiers. "Ainsi le renforcement de la politique de démolition et de construction des logements vise-t-il à restaurer la mixité par une politique volontariste, planifiée et quantifiée, de 'rattrapage' des quartiers pauvres."⁶



Références à la mixité sociale dans la loi

En 1990, **la Loi Besson (1990)** visait à "faire contribuer de manière équilibrée chaque commune au logement des personnes et familles défavorisées",

Puis, en **1991, la loi d'orientation pour la ville (LOV)** est certainement le texte le plus marquant puisqu'il instaure, mais ne rend pas obligatoire, un seuil minimal de 20 % de logements sociaux et de 18 % de bénéficiaires d'aide à la personne (APL) dans les villes de plus de 200 000 habitants. Plusieurs textes reprenant la notion de mixité sociale suivront la LOV :

- Le **Pacte de relance de la ville (1996)** traitant de la "diversité résidentielle".
- La **Loi d'orientation de lutte contre les exclusions (1998)** : le terme y est évoqué six fois dans le seul article 56, relatif aux attributions de logements.
- La **Loi SRU du 13 décembre 2000** : elle reprend l' "obligation de solidarité territoriale" de la loi d'orientation pour la ville (LOV) et l'accompagne de mesures coercitives nouvelles. La mixité sociale en tant que principe législatif s'en trouve largement renforcée.
- La **loi du 1^{er} août 2003, amendée par la loi du 18 janvier 2005, dite Loi Borloo, et prolongée par l'accord État/UESL de mai 2006**, place la notion de mixité sociale au centre des objectifs du programme national de rénovation urbaine (PNRU). L'article 6 de la loi annonce en effet la création "d'un programme national de rénovation urbaine visant à structurer, **dans un objectif de mixité sociale** et de développement durable, les quartiers classés en zone urbaine sensible". La loi crée également l'**Observatoire national des zones urbaines sensibles (ONZUS)** dans l'intention de "mesurer l'évolution des inégalités sociales et des écarts de développement" et d'évaluer ainsi l'impact des politiques publiques sur les écarts entre territoires.

La ville "intégratrice et inclusive", restée sans effets

L'analyse des textes réglementaires montre un glissement progressif d'une mise en avant de la notion de diversité vers celle de mixité. La diversité – ou pluralité au sens étymologique – renvoie aux fonctions d'un quartier, lesquelles, au-delà de la fonction habitat, recouvrent les équipements, services, commerces, entreprises, transports, etc., tandis que la mixité – ou "mélange" au sens étymologique – fait référence à sa composition sociale.⁷

La mixité n'ayant pas de définition véritablement stabilisée, il convient de l'aborder à travers la manière dont les politiques publiques sont

susceptibles de lui donner un sens. Plus qu'un état, la mixité, à travers les politiques publiques, désigne un processus ou une action qui est sous-tendue par des postulats d'organisation de la ville et de la société. Ces postulats, pour reprendre Cyprien Avenel, sont les suivants⁸ :

- la mixité crée les conditions d'une plus grande égalité (à l'inverse, la concentration spatiale des populations pauvres peut engendrer, en elle-même, un renforcement des inégalités sociales). L'action en faveur de la mixité est donc bien une politique d'égalité et de justice sociale.
- la mixité favorise l'urbanité ou la cohésion sociale. La puissance publique réaffirme ainsi son rôle ontologique de constructeur de la société et du lien social.

⁴ Cyprien Avenel, "La mixité dans la ville et dans les grands ensembles. Entre mythe social et instrument politique", *Informations sociales*, 2005/5 n° 125, p. 62-71.

⁵ Cf. Christine Lelévrier, *Mixité et politique de la ville*, l'AURIF, Institut d'urbanisme de Paris - Université Paris XII, 2000.

⁶ Cyprien Avenel, Op. Cit.

⁷ Christine Lelévrier, "Mixité : de l'idéal social aux incertitudes des politiques urbaines", *Urbanisme*, 340, janvier-février, 2005.

⁸ Cyprien Avenel, op. Cit.



La mixité, une valeur ayant force d'évidence ?

Certains auteurs mettent en garde face à une vision dualiste et simplificatrice des divisions de l'espace. Marie-Christine Jaillat affirme ainsi que les quartiers de la politique de la ville sur lesquels pèse une injonction à la mixité sociale sont finalement plus "mixtes" que bien d'autres espaces urbains, que ce soit du point de vue des âges, des statuts professionnels, des origines ethniques ou des trajectoires résidentielles. Instable dans sa définition scientifique, la notion de mixité sociale a du mal à trouver une véritable légitimité en dépassant le stade de concept rhétorique, "sorte de potion magique qui doit résoudre tout à la fois la question des inégalités et la question du désordre social". Une telle fragilité⁹ apparaît particulièrement quand il s'agit de mesurer et d'évaluer la mixité sociale.

Déficit d'indicateurs socio-économiques de la mixité sociale

Dans la logique de la loi organique relative aux lois de finances (LOLF) qui marque l'action publique depuis 2001, les politiques visant la mise en œuvre de l'objectif de mixité sociale devraient pouvoir s'appuyer sur un appareil statistique qui puisse donner à voir les résultats de leur action. Alors secrétaire d'État au logement (mars 2001-mai 2002), Marie-Noëlle Lienemann avait demandé au Plan Urbain Construction et Architecture (PUCA) de définir un indicateur de mixité sociale : ce dernier préconisa de s'en tenir à une échelle des revenus limitant ainsi la problématique de la mixité sociale à cette seule question. En 2004, l'observatoire national des ZUS a défini un indicateur de "degré de mixité nationale" fondé sur la proportion de ménages dont la personne de référence est étrangère (p 227). Enfin, certaines collectivités locales ont également tenté de mieux objectiver la mixité sociale. La ville de Lyon a par exemple construit un "indice de sensibilité" obtenu par le croisement de différents indicateurs d'exclusion.¹⁰

Pourtant, si ces indicateurs permettent une avancée certaine dans le travail d'objectivation de la notion de mixité sociale, les outils de mesure statistique se heurtent à un obstacle récurrent : l'absence d'une définition partagée des indicateurs socio-économiques qui permettraient de décrire la mixité ou son absence sur un territoire donné. Le blocage le plus symptomatique porte sur le périmètre sur lequel peut être mesurée la diversification : doit-on se positionner à l'échelle de la commune ? Sur celui de la ZUS ou du projet de rénovation

urbaine ? Celui d'un quartier, d'un îlot ou encore d'un immeuble ?

Démolir et reconstruire, pour disperser et attirer : des résultats mitigés.

Alors que la politique de la ville préconise la diffusion (dispersion ?) des populations les plus fragiles au sein de l'espace urbain, couplée à une diversification de l'habitat dans les ZUS visant à attirer les classes moyennes, un autre levier pourrait consister à accepter une certaine homogénéité sociale dans les quartiers sensibles tout en améliorant la qualité du cadre de vie et des services de leur environnement.

Principal moyen de l'intervention publique dans les quartiers en difficulté, le Programme national de rénovation urbaine porte l'objectif de mixité sociale au centre de sa stratégie d'intervention. Au cœur de cette stratégie se trouve le couple "dispersion-attractivité". Le processus de démolition-reconstruction devait permettre de reloger hors site les ménages les plus fragiles tandis que la construction d'une offre nouvelle dans un site revalorisé devait permettre une mixité exogène en favorisant l'arrivée de ménages aux revenus plus élevés. Après plus de 7 ans de mise en œuvre, nombreux sont les acteurs à faire le constat que ce double principe de "diversification" peine à atteindre les effets escomptés. En effet, on peut s'interroger quant à l'impact réel de la reconstitution hors site en termes de mixité sociale. Nombreux sont les territoires où le manque de pilotage intercommunal aboutit à une reconstruction de l'offre sociale dans d'autres ZUS, en dehors du périmètre PRU, cas qui concerne 14 % des logements reconstruits. Au final, seulement 36 % de l'offre nouvelle est donc réalisée hors ZUS.¹¹

Par ailleurs, l'état d'avancement des programmes de l'association Foncière Logement que les projets de rénovation urbaine plaçaient comme principal levier du processus de mixité inquiète les partenaires locaux dans un grand nombre de sites : sur les 18 000 logements locatifs privés de la Foncière Logement prévus au niveau national seuls 5 400 devraient être livrés d'ici 2013. De même, l'implication de la promotion privée dans les projets de rénovation urbaine constitue une source de déception. Elle représentait en moyenne 33 % de l'offre de diversification programmée. Depuis, face à la diminution des prix, à l'augmentation des risques financiers qui pèsent sur les ménages et au manque d'attractivité de certains territoires en ZUS, les promoteurs auraient globalement ralenti leur production.

L'intervention régionale dans la rénovation urbaine

Le Conseil Régional Nord-Pas-de-Calais a toujours été actif en matière de politique de la ville, bien que cela ne soit pas dans ses compétences. A la création de l'ANRU en 2003, et dès le lancement des premiers programmes, la Région s'est considérée comme un partenaire et a souhaité contractualiser ce partenariat. La Région¹² a ainsi mobilisé 360 millions d'euros, à raison d'un euro de la Région pour trois euros de l'ANRU.

Cette complémentarité n'était pas sans contrepartie, puisque la Région prévoyait d'intervenir sur ses compétences spécifiques (établissements publics tels que les lycées) à condition que l'ANRU s'ouvre aux spécificités régionales dont l'habitat ancien dégradé. Ainsi, dans le corridor minier non-classé en ZUS et donc en dehors des périmètres classiquement ciblés par l'ANRU, la convention régionale a rendu possible la mobilisation des crédits de l'Agence. Le Conseil Régional, partenaire impliqué dans ces questions de mixité, prend par exemple en charge la surcharge foncière de certains programmes sur les sites associés et travaille sur les équipements publics de façon à améliorer l'attractivité des quartiers.

Pour une collectivité qui n'a plus aucune recette dynamique, ni autonomie fiscale, l'effort financier lié à un PRU est important. Mais il porte ses fruits, compte tenu des métamorphoses de quartiers qui s'opèrent.

L'accession sociale, un levier opérant

Une troisième voie explorée par la politique de la ville depuis sa création vise à promouvoir la promotion "sur place" des habitants des quartiers sensibles en les accompagnant ou en favorisant les parcours résidentiels ascendants. Il s'agit notamment de "fixer" les habitants susceptibles de quitter le quartier en leur proposant un cadre de vie, des services et des produits résidentiels attractifs. Les projets de rénovation urbaine ont souvent réussi à mettre en œuvre une dynamique

de revalorisation des sites et ont parfois permis aux bailleurs de développer l'accession sociale à la propriété qui constitue aujourd'hui un levier d'intervention intéressant. Pourtant, beaucoup reste encore à faire et l'intervention sur le bâti portée par le PNRU devra obligatoirement se voir accompagnée d'un volet social renforcé.

⁹ Christine Lelévrier, Op. Cit.

¹⁰ Jean-Jacques Helluin, "Les limites de l'approche quantifiée. Le cas de l'indice de mixité sociale", in CERTU, Évaluation des politiques publiques : faut-il quantifier pour évaluer ?, CERTU, 2002.

¹¹ La rénovation urbaine à l'épreuve des faits, Rapport 2009 du CES de l'ANRU, mars 2010.

¹² En avril 2005, le Nord Pas-de-Calais était la première Région à signer une convention avec l'ANRU.





RETOUR D'EXPÉRIENCE DE LA VILLE DE PECQUENCOURT

LA CHARTE DE PEUPELEMENT, UN OUTIL PARTENARIAL AU SERVICE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

En 2012, l'enjeu principal de la sortie du dispositif ANRU est de créer les conditions permettant d'éviter que le quartier ne retombe dans une spirale de dévalorisation urbaine et de ségrégation sociale, qui l'a conduit en 2005 à bénéficier d'un PRU. Il s'agit donc de tirer profit des investissements publics qui ont été engagés par les partenaires pour transformer durablement l'image de la Cité Nouvelle de Pecquencourt, et plus largement de la commune.

Le 25 mars 2005 est signée la convention ANRU de Pecquencourt qui figure parmi les premières de la région Nord – Pas-de-Calais. Les principales caractéristiques de ce dossier résident d'une part dans la taille modeste de la commune -6 000 habitants au lancement de la démarche- et d'autre part dans la prise en compte pour la première fois du parc minier de Maisons & Cités Soginorpa par l'agence (dossier pilote pour le bassin minier). Le PRU de Pecquencourt, d'un montant total de 35 millions d'euros, a porté sur la restructuration d'une cité minière, dite cité Nouvelle de Pecquencourt, comprenant la démolition de 136 logements miniers et la rénovation lourde de la partie de cité conservée, conjuguant à la fois une intervention sur le bâti (211 logements), sur les espaces publics et sur la résidentialisation des logements. Un projet urbain visant à mettre en valeur le quartier s'est traduit par la requalification du cours d'eau le traversant, l'aménagement d'un parc de plus de 1,5 hectare, et par le renforcement des équipements et services ouverts à l'ensemble de la population communale avec la construction d'un Lieu Multi Accueil et de la Maison de la Petite Enfance.

Changer d'échelle pour pérenniser les résultats

Le maintien d'une mixité sociale retrouvée au sein du quartier est un objectif prioritaire pour s'assurer de la réussite et de la pérennité sur le long terme de l'opération qui est en cours d'achèvement en 2013. Toutefois, dans une commune de taille modeste comme Pecquencourt, il est assez difficile de traiter des enjeux de peuplement d'un quartier, fut-il identifié comme prioritaire par l'ANRU, sans que cela n'interfère sur le fonctionnement des autres quartiers. La question de l'élargissement de la réflexion sur la mixité sociale à l'échelle du territoire communal s'est donc posée, et ce avec d'autant plus d'acuité que le parc minier, qui constitue une part importante des logements locatifs (80% du parc social), est confronté à un phénomène de paupérisation lié au remplacement des ayants droit des mines par une population en grande fragilité socio-économique.

Face à ces constats, il est apparu nécessaire à la commune et à ses partenaires, au premier rang desquels se situent les bailleurs et acteurs sociaux, de réfléchir ensemble aux enjeux de peuplement de leur parc respectif et de poser les bases de leur partenariat dans un document cadre.

Une Charte de peuplement communale pour fixer des objectifs partagés

La Charte de peuplement a donc pour objectif, dans le prolongement de l'ANRU, de définir une vision claire de l'évolution du peuplement de la ville. Elle répond en outre à une demande des services de l'Etat de préparer la sortie de convention du PRU ; demande qui se limitait à l'origine au seul quartier ANRU.

La Charte, qui a été signée de manière symbolique en même temps que l'avenant de sortie de convention ANRU le 1^{er} mars 2012, précise les objectifs que se sont fixés les partenaires en matière d'équilibre de peuplement et formalise les engagements de chacun¹³. Afin d'accompagner la commune et ses partenaires dans l'écriture de celle-ci, une aide méthodologique leur a été apportée par le cabinet HB Etudes

& Conseils. L'accompagnement s'est prolongé durant les deux premières années de fonctionnement de la démarche, en appui des services municipaux et des partenaires.

Quartiers à enjeux et quartiers en veille

La Charte porte l'objectif volontariste de tendre vers une diversification de la population. Elle conjugue deux logiques : répondre aux besoins en logement de la population en place d'une part, et attirer de nouvelles populations d'autre part. Ces deux logiques bénéficient d'une approche à l'échelle de la commune et des quartiers.

Dans un travail préalable, l'ensemble des quartiers de la commune ont été analysés sur la base d'indicateurs permettant de dresser leurs

¹³ Elle réunit ainsi la ville de Pecquencourt, l'Etat, l'ensemble des bailleurs sociaux présents sur le territoire communal (Maisons & Cités Soginorpa – Maisons & Cités Habitat – SIA – Partenord Habitat – le Logement Rural – Norevie), le Conseil Général du Nord, la CAF et la Communauté de Communes du Cœur d'Ostrevent.

CHARTRE DE PEUPEMENT

L'application de la Charte passe par une gouvernance souple autour d'un comité de pilotage annuel associant l'ensemble des signataires du document-cadre, d'une cellule projet rassemblant les professionnels de terrain et d'un appui méthodologique sous la forme d'une mission d'assistance du cabinet HB Etudes & Conseils.

5 objectifs partagés

- rechercher une plus grande mixité sur l'ensemble des quartiers de la ville ;
- prévenir les risques de ségrégation urbaine et sociale ;
- inverser la tendance à la paupérisation des cités minières ;
- favoriser le parcours résidentiel des habitants de Pecquencourt ;
- avoir une lisibilité sur les mutations à venir afin de les anticiper et les accompagner.

Et 4 leviers communs

Pour agir sur la maîtrise du peuplement et atteindre les objectifs fixés, les partenaires se sont entendus sur plusieurs moyens d'action :

- **le partenariat sur l'analyse des demandes de logement et le suivi des familles concernées par les réhabilitations.** Dans le respect des modes de fonctionnement réglementés et spécifiques à chaque bailleur, les partenaires se sont engagés à se doter d'un référentiel commun pour l'examen des demandes lors des commissions d'attribution, ceci afin que les services de la ville et l'ensemble

des bailleurs disposent d'un même niveau d'informations.

- **la recherche de solutions pour les publics fragilisés pour l'accès au logement.** Il s'agit notamment de mobiliser l'ensemble des aides de droit commun possibles en matière d'accompagnement afin de trouver des solutions immédiates et adaptées pour les publics fragilisés pour l'accès au logement, et ainsi éviter un recours en DALO.
- **les actions d'appropriation du logement.**¹⁴ Les partenaires se sont engagés à mettre en œuvre des actions innovantes d'accompagnement des populations sur les questions liées au logement ; accès et maintien dans le logement, maîtrise des charges, démarches de concertation et de gestion urbaine de proximité...
- **le souci de la mixité sociale, préalable à tout projet relatif au logement.** Dans le cadre des constructions de logements à venir sur la ville, une réflexion en amont sur la diversité des produits logements sera systématiquement engagée afin que les nouveaux programmes proposent des réponses adaptées à tous les types de demandes et tendent bien vers une diversité des produits.

¹⁴ Pour les personnes dont les démarches en vue de louer un logement ou de se maintenir dans le logement qu'elles louaient n'ont pas abouti, la loi du 5 mars 2007 instituant le Droit Au Logement Opposable (DALO) a créé deux recours : un recours amiable devant une commission de médiation, puis, en cas de décision favorable non suivie de l'attribution d'un logement, un recours contentieux devant le tribunal administratif. Le recours devant la commission de médiation est possible depuis le 1^{er} janvier 2008. Le recours devant le tribunal administratif est possible depuis le 1^{er} décembre 2008 ou le sera à partir du 1^{er} janvier 2012 selon les cas. " (extrait de la brochure : Droit au logement opposable Mode d'emploi. Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de la Mer. Septembre 2009)



profils socio-économiques. Des " quartiers à enjeux " et des " quartiers en veille " ont ainsi été identifiés dans un souci de travailler sur les équilibres de peuplement ; l'objectif étant d'inverser les dynamiques de peuplement défavorables sur les " quartiers à enjeux " et de ne pas fragiliser les " quartiers en veille " afin qu'ils ne basculent pas dans la première catégorie.

Un scénario et des objectifs chiffrés

Pour enrayer la spécialisation sociale croissante et la paupérisation du peuplement du patrimoine minier, l'ensemble des partenaires ont convenu d'un objectif de rééquilibrage du peuplement des cités minières. Plusieurs scénarii ont été étudiés. Le comité de pilotage a décidé de retenir le scénario visant à respecter les proportions suivantes dans les nouvelles attributions :

- 40% d'attributions au maximum à des ménages en dessous de 40% des plafonds PLUS ;
- Un ménage sur deux composés d'au moins un actif occupé.

Des résultats au terme de la première année

La première année de mise en œuvre de la charte de peuplement s'est organisée en différents temps : l'état des lieux des pratiques en matière d'attribution et des modalités d'accom-

pagnement des parcours résidentiels, la mise en place des cellules projets pour travailler concrètement sur les chantiers repérés et sur l'harmonisation et le suivi des attributions et mutations, le suivi des attributions et des mutations au regard des objectifs fixés. A l'issue de cette période, deux outils de suivi ont été élaborés conjointement.

La fiche attribution, remplie par chaque bailleur à chaque commission d'attribution, capitalise les caractéristiques des ménages bénéficiant d'une attribution / mutation sur la ville. Elle permet d'évaluer les attributions au regard des critères fixés par la Charte de Peuplement. L'information est collectée au sein d'un tableau de suivi global des attributions. La mise en place de ces outils n'a pas été sans difficulté, lors de la première année d'exercice, pour les bailleurs qui doivent faire face à un grand nombre d'attributions. De même, les attributions pilotées en 2012 par les quatre bailleurs ne répondaient pas aux objectifs fixés par la charte. La situation s'est régularisée progressivement en 2013, avec néanmoins toujours une prédominance des revenus inférieurs à 40% des plafonds : ce dernier résultat pourrait traduire une paupérisation croissante du parc minier. Toutefois, il reste à relativiser compte tenu des relogements effectués depuis le début d'année 2013 sur les cités en réhabilitation (" opérations tiroirs ").

→ A retenir

- Un bilan quantitatif en demi-teinte qui montre les phases de recul ponctuel de la mixité sociale lors des opérations de relogements, mais une gouvernance et des moyens qu'il convient de saluer dans leur dimension partenariale. Une culture commune s'est progressivement construite entre les différents acteurs qui devront néanmoins rester vigilants quant au recueil des données sur les attributions de logements et l'atteinte des objectifs quantitatifs inscrits dans la charte.



RETOUR D'EXPÉRIENCE DE VILOGIA

UN OUTIL D'AIDE À LA DÉCISION AU SERVICE DE LA POLITIQUE DE PEUPEMENT

En 2011, Vilogia a ressenti le besoin de disposer d'une politique de peuplement davantage partagée au sein du groupe et tenant compte des spécificités des territoires, du patrimoine et des caractéristiques de la demande. Ce travail a conduit à considérer la politique de peuplement comme la conjugaison d'une logique de développement stratégique en faveur de l'accueil des salariés dans son parc de logement au titre du 1% logement pour loger les salariés, à une logique de gestionnaire visant à préserver les équilibres de peuplement au sein du parc.

Les variables socio-économiques du logement à l'échelle des entrées d'immeuble

Les premières réflexions de Vilogia en matière de politique de peuplement remontent à 2006. A cette époque, le bailleur a cherché à disposer d'une bonne lisibilité de l'occupation de son parc, qui permette une analyse et une aide à la décision lors des attributions de logements. La politique de peuplement issue de ces réflexions, élaborée avec l'aide d'une sociologue, consistait en une mise en évidence de l'influence positive ou négative de certaines variables socio-économiques (segments) sur la vie des entrées d'immeubles. Cette analyse a permis d'objectiver d'une part les pratiques d'attribution des logements, et d'autre part les discussions tant avec les partenaires qu'à l'interne du groupe. A titre d'exemple, la recherche d'un nouveau locataire pour une entrée fragile pouvait être orientée en fonction de la connaissance de ces variables. Pour autant des marges de " tolérance " existaient ; si une entrée d'immeuble ne rencontrait pas de problème particulier, des dépassements de seuils pouvaient être acceptables.

A la recherche d'une nouvelle politique de peuplement

Accompagné du bureau d'études sociologiques HB Etudes et Conseils, le bailleur a cherché à clarifier le sens (veiller et contribuer au " bien vivre " des locataires) et définir le cadre de la politique de peuplement :

- S'inscrire dans le projet d'entreprise,
- Garantir le maintien des équilibres de peuplement dans les entrées d'immeubles,
- Etre en lien avec le plan stratégique de patrimoine,
- Prendre en compte les contextes locaux,
- Respecter les obligations en direction des publics prioritaires,
- Servir le partenariat des villes et partenaires institutionnels.

Dans l'objectif de veiller et contribuer au "bien vivre" au sein de l'ensemble de son parc, de nouvelles variables ont été définies à partir de données sur l'occupation et de la mesure de la satisfaction des clients, cette dernière se prenant à l'échelle d'un groupe d'immeubles et non d'une seule entrée pour être pertinente. Ce sont désormais quatre variables qui ont été identifiées comme significatives parmi l'ensemble des variables analysées et pouvant en conséquence, influencer le bien vivre au sein d'un immeuble ou d'une cage d'escalier.

L'année 2014 sera une année-test pour Vilogia dans la mise en place de sa nouvelle politique de peuplement. Elle est l'occasion de rassembler l'ensemble des données dont Vilogia dispose aujourd'hui, et de voir comment les opérateurs de terrain du groupe se les approprient au quotidien. Cette phase doit permettre ensuite de construire un outil applicable à l'ensemble du groupe.

→ A retenir

- En conclusion, le groupe Vilogia considère que cette nouvelle politique de peuplement mise en place doit permettre au sein de ses équipes d'objectiver les débats et se veut un outil d'aide à la décision lors de la commercialisation des logements. L'objectif de mixité sociale est davantage recherché parmi d'autres éléments que sont : la mixité des produits locatifs, des statuts d'occupation et des typologies, la mixité architecturale et générationnelle, et la mixité des opérateurs intervenant sur un site.
- L'outil développé par Vilogia lui permet d'objectiver les débats en interne et avec ses partenaires, et constitue avant tout une aide à la décision. En aucun cas, il ne s'agit d'appliquer de manière systématique un modèle mathématique dans l'attribution des logements.



RETOUR D'EXPÉRIENCE DE LA COMMUNAUTÉ URBAINE D'ARRAS.

LA MIXITÉ SOCIALE AU CŒUR DU PLH

Pour les élus de la Communauté Urbaine d'Arras, le territoire communautaire, qui compte 39 communes dont une majorité de communes rurales avec un cœur d'agglomération urbain, constitue la bonne échelle d'intervention pour penser et mettre une stratégie de peuplement. Et pour garantir sa pertinence et son efficacité, cette stratégie doit d'emblée se situer à la croisée des différentes politiques publiques communautaires. L'ambition est de penser la mixité sociale dans une approche "territoriale et globale", c'est à dire pour tout public (éviter de ne s'intéresser qu'aux seuls ménages défavorisés), tout parc de logements (ne pas se limiter aux politiques d'attribution ou de mutation dans le parc public), et prenant en compte le territoire communautaire comme échelle de référence

Penser ensemble mixité sociale et solidarité territoriale

Si l'échelle intercommunale apparaît comme une échelle pertinente pour penser une politique de peuplement et de mixité sociale, il est pour autant moins évident qu'une telle action publique soit mise en œuvre à cette échelle. Penser mixité sociale et solidarité territoriale ne se décrète, leur intégration est le fruit d'une construction, en l'occurrence ici politique, technique et sociale, qui s'est inscrite dans le temps.

L'idée d'une Charte communautaire de peuplement, certes vertueuse, s'est soldée néanmoins par plusieurs tentatives infructueuses. Finalement, près de deux décennies se sont révélées le temps nécessaire d'un début de maturité des acteurs du territoire sur ces questions complexes. Deux décennies marquées par la montée en charge de la compétence communautaire de l'habitat et des aides à la pierre, l'apparition du Programme National de Rénovation Urbaine, l'accélération des phénomènes de ségrégations sociales et

spatiales à l'échelle de quartier, ou de morceaux de territoire de la CUA... Bref, autant de facteurs externes et internes au territoire qui ont amené les élus de la CUA à afficher l'objectif d'élaborer une première Charte de peuplement dans le cadre du PLH 2008-2013.

Un processus qui s'inscrit dans le temps long

C'est sur la base de cette longue expérience qu'un travail partenarial de fond a été réamorcé en 2012 et 2013 pour définir et initier une politique "intégrée" de mixité sociale et de solidarité territoriale, et ce dans la perspective d'un nouveau PLH 2014-2020.

L'ambition de la CUA est d'engager une politique communautaire de "l'habitat, de la mixité sociale et de la solidarité territoriale" qui réinterroge le "vivre ensemble" et l'organisation sociale du territoire. En soi, cela dépasse le cadre strict du PLH, outil de planification de l'habitat. Plus fondamentalement pour Frédéric Leturque, Vice-Président au Développement Social et Solidaire et du Logement social, le



projet stratégique de développement du territoire et les questions de peuplement et de mixité sociale ne peuvent être traités séparément. Et, il ne peut y avoir d'approche pertinente de l'habitat et de la mixité sociale sans une interrogation globale de toutes les compétences de la CUA et de celles des communes également. L'objectif est d'aborder les questions de mixité sociale, de peuplement et d'attribution de logement sans se limiter aux "frontières" des communes. Pour traiter le renouvellement urbain à l'échelle de l'ensemble des communes de la Communauté Urbaine d'Arras, l'enjeu est donc de mobiliser l'ensemble des maires des communes (dont certaines sont rurales et relativement éloignées de ces questions), avec la difficulté néanmoins, de parfois se heurter à la conception propre de chaque maire sur la manière de gérer son territoire.

Le dialogue territorial pour construire un " cadre stratégique partagé ".

L'ambition était d'organiser et d'animer un dialogue à l'échelle du territoire communautaire avec l'ensemble des élus, des acteurs et partenaires sociaux (bailleurs, caisses d'allocations familiales et d'action logement) ainsi que l'État, et ce, dans la perspective de faciliter une appropriation collective des enjeux de vivre ensemble et de penser une organisation sociale du territoire. Cette démarche de dialogue a permis de construire des éléments de langage commun et de poser un contenu à la notion de mixité, ou encore de politique de peuplement. Malgré la multiplicité des acteurs, un consensus a été établi assez rapidement (1 an) et s'est formalisé au travers d'un "cadre stratégique partagé".

Ainsi, la question du peuplement est entendue ici dans une acceptation large : tout public ; en d'autres termes, il s'agit d'éviter de ne s'intéresser qu'aux seuls ménages défavorisés.

L'attractivité des territoires y est reconnue comme déterminante dans les choix individuels résidentiels, d'où la nécessité de mettre en cohérence la politique de peuplement et les politiques publiques locales qui jouent sur l'attractivité des territoires, en particulier la politique d'équipements, de gestion de proximité, de services, etc.

La mixité recherchée s'entend à la fois sur un plan

social et fonctionnel, avec la volonté de prendre en compte la réalité des logiques sociologiques à l'œuvre. Cependant, en reconnaissant que les ménages cherchent à se rapprocher de ceux qui leur ressemblent, ou encore que la reconnaissance sociale accompagne le parcours résidentiel, le cadre stratégique met en évidence, et, de manière partagée, que l'action publique en faveur de la mixité sociale promue sur le territoire ne pourra intervenir qu'à la marge de ces logiques.

Un cadre stratégique communautaire

Le " Cadre stratégique partagé " définit ainsi trois grands objectifs stratégiques de la politique communautaire de peuplement :

- rechercher des équilibres et, selon les territoires, réparer ou prévenir les déséquilibres ou développer les équilibres ;
- répondre aux besoins des populations dans leur diversité ;
- promouvoir l'attractivité des quartiers.

En outre, il identifie des leviers d'action pour mettre en œuvre la stratégie de peuplement à l'échelle communautaire. A titre d'exemple, parmi les leviers identifiés, citons la production de logements en réponse aux besoins des populations présentes ou à attirer, l'attribution des logements et les mutations comme moyen de rééquilibrage territorial, la mise en œuvre de politiques d'accompagnement des populations (aides à domicile, accompagnement social...), l'élaboration de schémas d'équipements et de services, la promotion du bien-vivre ensemble au quotidien...

Pour Frédéric Leturque et Sylvie Ruin, ces différents leviers appellent de la pédagogie et une appropriation partagée par l'ensemble des acteurs notamment les élus. Ce processus apprenant est une condition de réussite de la politique communautaire de peuplement, et s'inscrit nécessaire dans le temps.

LES ENJEUX DE LA CHARTE COMMUNAUTAIRE DE PEUPLEMENT

- Rééquilibrage territorial et solidarité inter-communale
- Attractivité des quartiers d'habitat social
- Bien vivre dans son logement et son quartier
- Accueil et accompagnement des publics prioritaires
- Connaissance partagée du peuplement et de son évolution.

peuplement

Suite à l'élaboration du cadre stratégique partagé, la seconde étape a consisté à identifier une série d'enjeux spécifiques au territoire en termes de mixité sociale et de peuplement. La CUA a alors entamé un travail d'état des lieux des outils communautaires mobilisables pour répondre à ces enjeux. La "boîte à outils communautaires" compte au final pas moins de 50 outils qui vont de la FSL, aux diagnostics sociaux partagés, en passant par la convention GUP, la Commission Hébergement Insertion, la production de logement, etc.

La connaissance partagée du peuplement et de son évolution est selon Frédéric Leturque un enjeu important inscrit dans la Charte de Peuplement communautaire. Pour y parvenir, cela nécessite en particulier que les collectivités et les acteurs du territoire travaillent ensemble et se dotent d'outils d'observation et de mesure à l'échelle du territoire.

Dans cette perspective, la CUA a mis en place un outil cartographique de connaissance partagée de l'occupation du parc de logement en vue d'identifier les déséquilibres territoriaux. Différentes échelles de territoire sont prises en compte, de l'échelle communautaire jusqu'à l'échelle d'îlots regroupés suivant des indicateurs socio-démographiques (IRIS). Tous les parcs de logements sont retenus et le parc social fait l'objet d'un approfondissement particulier.

Des déséquilibres et des typologies

La Communauté Urbaine d'Arras bénéficie ainsi d'un atlas illustrant les déséquilibres du territoire. Ceux-ci sont de trois natures différentes :

- Démographique : où sont identifiés des territoires en croissance démographique, ou à contrario en décroissance, des secteurs à enjeux en termes de périurbanisation ;
- en fonction du statut d'occupation ; au regard du taux de logements sociaux à l'échelle de quartier ou de territoire ;
- en fonction de l'occupation sociale des quartiers : ici il s'agit de qualifier la "fragilité" de quartiers ou de territoires au regard de certains indicateurs et/ou caractéristiques sociologiques (personnes âgés, chômage...).

Plusieurs typologies de territoires ont ainsi pu être identifiées entre des territoires à "enjeux

de rééquilibrage", des territoires "en alerte" et des territoires "en veille". Tous les territoires de la Communauté Urbaine d'Arras y compris les communes rurales sont caractérisés suivant cette classification.

En outre, de manière expérimentale, le travail cartographique a été affiné à l'échelle de deux quartiers en rénovation urbaine : celui de la résidence Saint-Pol à Arras et celui des Nouvelles résidences à Saint-Laurent à Saint-Nicolas. L'objectif est ici de décrire précisément la situation sociale et les déséquilibres sociaux à l'échelle de chaque immeuble. Cette analyse est possible grâce aux données communiquées par le bailleur social, en l'occurrence ici Pas de Calais Habitat. Elle permet de définir les priorités et objectifs spécifiques aux quartiers étudiés pour lutter contre les déséquilibres sociaux. In fine, ce travail d'observation permet de décliner et d'adapter la Charte de peuplement communautaire et ses 6 grands enjeux à l'échelle des quartiers et des territoires spécifiques, selon une analyse forces-faiblesses-atouts-points de vigilance. Un groupe territorial pourra ensuite s'en saisir pour identifier et mettre en œuvre les outils pour atteindre ces objectifs et formaliser sur cette base commune une convention d'objectifs de peuplement à l'échelle du quartier.

Ce travail est duplicable dans la méthode qui a consisté à définir, dans un premier temps, des enjeux communautaires partagés, à identifier ensuite des disparités territoriales (observation statistique) en les quantifiant et en les qualifiant et en déclinant enfin les enjeux communautaires à une échelle infra-communale (quartier) dans le cadre de convention d'objectifs de peuplement.

→ A retenir

- 2013 et 2014 ont été des années charnières pour l'écriture du nouveau PLH 2014-2020 et la formalisation de la Charte de peuplement Communautaire qui sera mise à l'agenda politique communautaire pour adoption en 2015.
- La démarche entreprise par la CUA montre la nécessité de se forger des outils et des méthodes d'observation pour l'analyse des déséquilibres territoriaux et l'importance du dialogue et du débat politique pour agir et mettre en œuvre des solutions. Pour Frédéric Leturque et Sylvie Ruin, le territoire de la Communauté urbaine est la bonne échelle d'analyse et d'intervention, néanmoins cela repose sur un portage politique et technique nécessairement fort et pérenne.

RETOUR D'EXPÉRIENCE DE LILLE MÉTROPOLE ENTRE RÉPARATION (PRU) ET DÉVELOPPEMENT (PLH), LA MIXITÉ SOCIALE UN OBJECTIF TRANSVERSAL

Pour Lille Métropole, la mixité sociale est placée au cœur de la politique de l'habitat. Dans son approche intégrée de la politique de l'habitat, l'ambition est de croiser et d'articuler les programmes de rénovation urbaine et la politique locale de l'habitat communautaire. Pour concilier logique de réparation et logique de production de logements - en particulier sociaux - le GIP LMRU joue un rôle d'intégrateur, veillant à la cohérence entre le PRU métropolitain et le PLH métropolitain.

Il s'agit là d'une démarche itérative entre ces deux programmes, basée sur la mobilisation et l'implication active de tous les acteurs du logement, mais également la définition de règles communes formalisées au travers d'accords-cadres et autres chartes...

Les outils développés pour la mise en œuvre du PRU métropolitain visent à agir et à articuler différentes échelles - le quartier, la ville, la communauté urbaine - et ce dans un double objectif : l'accès pour tous au logement, et l'équilibre du peuplement des communes et des quartiers. Ainsi, le PRU métropolitain participe directement à l'élaboration de la politique communautaire de peuplement, qui a été engagée en 2008 suite à une délibération-cadre sur le logement.

Un rôle d'intégrateur

Le GIP LMRU intervient à la fois sur l'offre de logements et sur les parcours résidentiels des ménages en poursuivant un double objectif : assurer une maîtrise d'un peuplement équilibré des quartiers et pérenniser les investissements réalisés. Pour Rose Secq, la mixité dans les quartiers passe notamment par la diversification des offres de logements. La politique communautaire de l'habitat vise en effet à reconstruire dans les quartiers autant de logements qu'il en est démolit tout en diversifiant les produits proposés. D'après elle, une des questions centrales pour la réalisation d'un PRU est celle du lieu d'implantation des sites de reconstitution de l'offre locative démolie et de l'organisation de cette reconstitution, dans le quartier et à l'extérieur de celui-ci. Ainsi, sur Lille Métropole, plus de 30 sites associés ont permis de reconstituer une offre locative diversifiée. Dans une logique "gagnant-gagnant", ces sites ont permis aux villes qui les ont accueillis de résorber des îlots de friches urbaines. Par ailleurs, d'autres secteurs de la ville engagés dans un PRU ont ainsi pu être requalifiés, parfois dans des quartiers fortement soumis à la présence d'habitat ancien dégradé en cœur de ville, généralement

occupé par un habitat privé dégradé, et où le logement social est le parcours résidentiel absolument indispensable. Ainsi, certains sites de reconstitution de l'offre locative ont été choisis stratégiquement dans des quartiers où la paupérisation était parfois plus forte que dans les quartiers où les immeubles ont été démolis.

CHIFFRES CLEFS

DIVERSIFICATION DES OFFRES DE LOGEMENTS

25 % de programmes d'accession sociale

20 % de programmes de Foncière Logement
(non présente dans nombres de PRU)

35 % d'opérations de loyers libres
ou d'accession libre

20% de PLS



BILAN DES PRU

Profil des ménages relogés

- 2.226 ménages relogés, soit 90 % des relogements effectués
- Taux d'effort de la majorité des ménages avant relogement : de 15 à 20 %
- Taux d'effort de la majorité des ménages après relogement : de + 2 à + 2,5 points pour les deux tiers des ménages relogés.

Profil du parc de logements

- 97 % des ménages sont relogés dans le parc social, dont 30 % dans un logement individuel.
- 30 % des relogements ont été réalisés dans un logement plus grand d'au moins une chambre.
- 38 % des relogements ont lieu dans le neuf ou dans des logements de moins de cinq ans.
- 42 % des ménages ont été relogés en dehors des ZUS, ce qui est une grande satisfaction en termes de qualité du parcours résidentiel.



Un suivi continu pour mesurer efficacement les tendances...

Toujours selon Rose Secq, la gestion du peuplement dans les quartiers rénovés est à considérer sur plusieurs années. L'opération a permis aux familles des quartiers en ZUS de pouvoir en sortir si elles le désiraient. Près de 42 % des ménages ont été relogés en dehors des ZUS, ce qui peut être considéré comme très satisfaisant sur le plan de la qualité du parcours résidentiel. Néanmoins, une veille continue du peuplement des quartiers et des sites associés sont indispensables pour pérenniser l'objectif de mixité des PRU. Ce suivi a aussi selon Rose Secq une portée pédagogique réelle auprès des élus de Lille Métropole et des communes. Il a permis en effet de leur démontrer que leurs communes n'avaient pas subies l'arrivée massive de personnes en difficulté. Cette démonstration est une étape intermédiaire importante dans la réflexion sur le PLH communautaire. Elle prouve en effet que la question du peuplement peut être abordée sans crainte. Cela a permis très concrètement aux élus de Lille Métropole d'ouvrir un débat serein sur la politique de peuplement dans le cadre de sa politique de l'habitat à l'échelle communautaire.

Le suivi, indispensable pour des résultats durables

Bien que les programmes aient permis une forme de desserrement de la pression sociale qui prévalait dans les quartiers en difficulté par la diversification de l'offre de logement, le suivi du peuplement de ces quartiers PRU et de leurs sites associés est nécessaire pour asseoir les résultats obtenus du PRU dans la durée.

Deux outils spécifiques ont ainsi été mis en place, en l'occurrence, un tableau de bord du relogement et des groupes de suivi du relogement. Le GIP LMRU s'est doté en effet d'une base de données importante relative, d'une part, à l'occupation de ces quartiers avant et après le PRU, et, d'autre part, au relogement des habitants. Cette base de données est le fruit d'un travail partenarial mené de concert avec les bailleurs sociaux, ce qui lui permet d'assurer une veille très fine du peuplement des quartiers.

La dynamique collective autour du PRU métropolitain a ainsi globalement permis de renforcer la capacité des acteurs intervenants dans le champ du logement à travailler ensemble et de manière collaborative, notamment au travers de la politique des attributions. La maturité des acteurs a permis de concevoir une politique communautaire du logement plus intégrée en faveur de la mixité sociale et de l'équilibre des communes et des quartiers.

ZOOM SUR

ZOOM SUR LE RELOGEMENT DES MÉNAGES LES PLUS FRAGILES

L'innovation de l'expérience de Lille Métropole repose notamment sur la mise en place de "groupes de suivi locaux de peuplement" réunissant la ville concernée, la Communauté Urbaine de Lille, le Conseil Général du Nord, les bailleurs. Ainsi sur le territoire de Lille Métropole, pour chaque PRU, les familles bénéficient d'un accompagnement social conduit par ces groupes co-présidés par la Ville concernée et le bailleur. Chaque groupe produit deux fois par an un état du peuplement et de l'évolution du quartier à destination de la Commission d'attribution logement afin que cette dernière puisse être régulièrement informée sur ce point.

Pour tenir compte de la fragilité sociale des ménages, les Groupes de suivi du peuplement veillent tout particulièrement à la qualité sociale du relogement des familles disposant de moins de six euros par jour et par personne. Des ateliers ont été mis en place avec le Conseil Général du Nord pour suivre l'évolution de ces ménages et éventuellement rechercher des solutions correctives. Un premier bilan des relogements montre en effet que globalement le "reste à vivre" a augmenté pour 889 ménages et diminué pour 1 098 d'entre eux. La situation n'est donc pas pleinement satisfaisante, bien qu'il importe de souligner que les familles concernées (près de 45 % des ménages) ont désormais accès à un logement de meilleure qualité généralement plus grand et neuf.

Une politique communautaire pour garantir le droit au logement pour tous et l'équilibre des territoires

La délibération-cadre de la politique communautaire de peuplement fixait deux objectifs : premièrement, mieux prendre en compte les ménages en situation de fragilité socio-économique et de mal-logement dans les attributions de logements sociaux, et deuxièmement, favoriser un meilleur équilibre territorial de ces attributions.

Dès juin 2009, une instance de gouvernance ad hoc, la Conférence Intercommunale de Peuplement a réuni l'ensemble des acteurs de l'habitat et du logement de la métropole, soit en trois ans et demi de travail, 55 réunions pour plus de 200 personnes, notamment dans le cadre de groupes de travail thématique. Les fruits de ces travaux ont abouti à l'adoption de l'Accord Collectif Intercommunal ainsi que de Chartes plus spécifiques associées, et du PLH 2012-2018, adopté précisément le 14 décembre 2012.

QUATRE ÉTAPES DE TRAVAIL

CRITÈRES	Etat des lieux	Objectifs d'attribution	Définition des leviers
Déterminer des critères partagés pour qualifier une demande prioritaire. Pas moins de 13 situations ont ainsi été identifiées, reprenant les critères de la loi sur le Droit au Logement Opposable (DALO) mais également ceux du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD). D'autres critères dits ACI plus larges ont été ajoutés pour prendre en compte des difficultés spécifiques (logement inadapté au handicap, jeunes en insertion professionnelle...)	Dresser un état des lieux de l'occupation sociale du parc de chaque commune. Un "indice de fragilité" a alors été défini (via des indicateurs tels que le revenu médian, les familles monoparentales, etc.). Dans la perspective de mieux qualifier l'occupation du parc de logements, un observatoire de l'occupation sociale, s'intéressant à la fois au parc social et au parc privé, a été créé.	Fixer des objectifs d'attribution de logements sociaux pour les ménages prioritaires. Décliner pour chaque bailleur, cette démarche a abouti à formaliser un accord collectif intercommunal entre Lille Métropole et les bailleurs sociaux. Ainsi, parmi les objectifs communs, il a été défini que les ménages prioritaires représenteraient désormais 40 % des attributions (le poids qu'ils représentent dans la demande) contre 33 % actuellement. Ces objectifs ont été déclinés sur les huit territoires de Lille Métropole Communauté Urbaine, et ce en fonction de la pression de la demande, des capacités d'accueil et de la fragilité des occupants actuels.	Définir les leviers de mise en œuvre de la politique de peuplement. Parmi ces leviers, citons la charte des bonnes pratiques en Commission d'attribution logement. L'objectif est d'améliorer le fonctionnement de ces commissions d'attribution via une amélioration de la transparence des processus de décision. Parmi les autres outils créés : une charte inter-bailleurs métropolitaine de relogement dont l'objectif est de faciliter le parcours résidentiel des personnes ; ou encore, la mise en place d'une démarche spécifique sur le logement très social (PLAI) pour développer une offre de logement adaptée et spécifique.

→ A retenir

- Au travers du PRU métropolitain et du PLH métropolitain, Lille Métropole a créé une dynamique collective avec l'ensemble des acteurs du logement du territoire, basée sur des coopérations et des partenariats souvent très forts.
- Cette dynamique a permis d'aboutir à des formes de régulation du marché du logement. L'attractivité des quartiers et des communes qui composent Lille Métropole est plus fondamentalement en jeu : l'emploi et le développement économique sont d'autres composantes à emboîter avec la politique du peuplement métropolitain.



PERSPECTIVES

LES AUTRES LEVIERS POUR AGIR SUR LES TRAJECTOIRES DE MIXITÉ SOCIALE

La mixité sociale, un objectif utopique ? Si l'évaluation du PNRU de 2003 a révélé d'importantes réussites en faveur de la mobilité des ménages, d'accès à la propriété ou encore de déségrégation, ses impacts restent insuffisants dans la durée pour contrer les effets du marché. Pour y remédier durablement, une réflexion sur le devenir des quartiers en tenant compte de leurs spécificités (situation, environnement), doit permettre, localement, de dépasser les interventions sur le logement et le peuplement.

Des résultats positifs même s'ils sont parfois limités

L'un des objectifs essentiels du PNRU en 2003 était de redonner de l'attractivité résidentielle aux quartiers afin d'y développer de la mixité sociale. La diversification de l'habitat, permise par la démolition de logements sociaux, et les opérations de restructuration urbaine devaient attirer une nouvelle population et redonner de l'attractivité aux logements existants. Il s'agissait donc de modifier le peuplement des quartiers ainsi que la répartition des logements sociaux à l'échelle de la commune ou de l'agglomération, afin de rompre avec les logiques de ségrégation sociale et urbaine. Par un effet d'entraînement, on espérait aussi redonner de la mobilité résidentielle aux habitants, les réinscrire dans un parcours positif.

Même si localement les projets de rénovation urbaine ont tous des impacts différents et n'atteignent pas forcément les objectifs nationaux initialement fixés, les travaux d'évaluation conduits par le comité d'évaluation et de suivi de l'Anru (CES Anru) montrent que le Programme national a partiellement atteint ces objectifs de diversification du peuplement.

Plus de mobilité et d'accès sociale

La diversité de l'habitat au terme des projets de rénovation urbaine répond, dans la plupart des cas, aux besoins de mobilité de ménages des quartiers ou de ménages extérieurs aux quartiers en quête d'un parcours résidentiel. Correspondant le plus souvent à l'offre la moins chère à l'échelle de leur agglomération, les logements en accession à la propriété proposés dans les quartiers permettent de cibler prioritairement les primo-accédants. Cette offre répond ainsi à une demande sociale pour l'accès à la propriété des ménages modestes, alors qu'aujourd'hui ces ménages sont repoussés vers les périphéries parfois lointaines des villes.

A rebours des attentes initiales des promoteurs du PNRU, l'accès dans les quartiers intéresse également les habitants des logements sociaux de ces quartiers : une frange de ménages mobiles et solvables pouvant accéder à un autre type de logements que le logement social, mais qui souhaitent rester dans leur quartier, à proximité de leur famille, de leurs amis, de leur travail ou loisirs.



Il apparaît toutefois qu'à l'issue des opérations de rénovation urbaine, le parc social prédominera largement, conduisant à ce que les évolutions du peuplement des quartiers soient fortement déterminées par les mobilités internes au parc social et les attributions.

La déségrégation s'opère à (tous) petits pas

Un premier bilan du peuplement du parc social dans les quartiers à l'issue des projets de rénovation urbaine constate des dynamiques de déségrégation à l'œuvre depuis 2006. Cette réduction des écarts entre la situation de ces quartiers et le parc social de référence reste toutefois d'ampleur insuffisante pour rapprocher l'occupation sociale des quartiers de celle du parc social de référence.

S'il existe bien un impact du parc social neuf, il s'avère moins important qu'espéré car il ne représente que 10% du parc total et parce que ces logements ont été en grande partie consacrés au relogement des habitants des logements démolis (parfois subi, le relogement sur site a aussi pu être souhaité par les habitants eux-mêmes). Les réhabilitations auraient pu générer un regain d'attractivité et des flux nouveaux, mais leur impact n'est pas encore significatif. Ainsi, les évolutions sur le peuplement des quartiers relèvent finalement principalement des interventions physiques, telles que les démolitions et les relogements hors site.

La situation du marché de l'habitat dans certaines zones rend parfois illusoire la volonté de mixité. En zone détendue ou lorsque les difficultés sociales sont diffuses et généralisées à l'ensemble du territoire, l'attractivité des quartiers et la diversification de leur peuplement impliquent des interventions qui dépassent la rénovation urbaine, faute de quoi l'allègement de la situation sociale de certains quartiers conduira à alourdir la situation de quartiers limitrophes.

La rotation contre les effets de la redéfinition sociale des quartiers

Alors que le potentiel de renouvellement urbain dans les quartiers s'élève à 20%, la réduction des écarts entre les quartiers prioritaires et leur environnement, enclenchée avec la politique de rénovation urbaine reste faible. Les efforts mis en œuvre pour diversifier le peuplement des quartiers peuvent être balayés en très peu de temps par le jeu des rotations dans le parc social, les attributions jouant un rôle central dans la redéfinition sociale du quartier.

Durant la mise en œuvre du PNRU, les acteurs de la rénovation urbaine ont été freinés dans leurs intentions par plusieurs phénomènes, comme les grandes différences dans l'organisation des attributions d'un site à un autre, l'immaturation des politiques locales de l'habitat et la faible implication des EPCI ou encore les situations de marché détendues ne permettant pas une large ouverture du parc social...

Des politiques à l'échelle intercommunale pour des résultats durables

Poser ces constats en amont d'un nouveau programme de renouvellement urbain doit inciter à penser la mise en œuvre d'une politique différente, privilégiant notamment une articulation beaucoup plus forte de la rénovation urbaine avec les politiques intercommunales de l'habitat, visant une inversion durable de la situation des quartiers concernés.

Au-delà d'un objectif utopique de mixité sociale, il semble primordial d'inscrire le devenir des quartiers dans des perspectives de développement à moyen et long terme et qui tiennent compte de leurs contextes locaux. La rénovation urbaine a eu le mérite de montrer que certains quartiers avaient un potentiel de développement, un futur. En évitant l'autonomisation du quartier, en prenant en compte les habitants et leur mode de vie et en pensant les espaces de vie, la réflexion sur le devenir du quartier en fonction de sa situation et de son environnement permettra d'inscrire celui-ci dans une vision stratégique qui dépasse les interventions sur le logement et son peuplement.

Favoriser l'attractivité impliquera sans doute d'actionner d'autres leviers comme l'implantation de commerces, de locaux d'activités ou le développement d'une offre culturelle ou de loisirs par exemple ; imaginer l'avenir des quartiers impliquera aussi de prendre appui sur ceux qui les connaissent le mieux : les habitants eux-mêmes et les acteurs – sociaux, économiques... – qui y œuvrent au quotidien.

Aborder les particularismes des quartiers grâce à une vision d'ensemble

En passant de la rénovation urbaine au renouvellement urbain, l'enjeu des futurs projets est de partir du constat que les quartiers n'ont pas le même potentiel ni la même vocation et qu'il convient avant toute chose de s'entendre sur une vision afin de construire un projet de développement. C'est à

cette redéfinition d'un projet d'ensemble que l'on pourrait appeler projet politique qu'appelle la loi "Lamy" du 21 février 2014 en proposant un nouveau programme de renouvellement urbain ciblé, concernant des projets locaux, intégrés aux projets de territoire des EPCI, et tenant réellement compte de l'avis des habitants. Le premier PNRU a permis l'émergence d'une culture professionnelle solide dans la gestion

de projets complexes. Et si la rencontre de ces professionnels de la rénovation urbaine avec celle des acteurs du développement social, soutenue par une vision et un portage politique forts, complétée (au sens de "rendre complète") par les habitants eux-mêmes, permettait d'inverser durablement les logiques de ségrégation ?

ZOOM SUR LE RELOGEMENT DES MÉNAGES LES PLUS FRAGILES

La mise en évidence des disparités spatiales de richesse constitue un des éléments clefs de l'appréhension de la mixité sociale d'un territoire. La géolocalisation des revenus fiscaux par l'INSEE rend possible cet exercice de représentation de la distribution des revenus, en s'abstrayant des catégories géographiques préexistantes. Ainsi, pour permettre une analyse fine du territoire, et éviter les écueils parfois rencontrés avec la maille des IRIS (zone à cheval sur deux IRIS, IRIS dont la taille importante brouille la lecture...), les données des revenus fiscaux peuvent désormais être étudiées pour des "carreaux" de 200 mètres de côté.

Le rapport 2012 de l'ONZUS présente ainsi la cartographie de la mixité sociale pour 10 agglomérations en distinguant les profils de quartiers : des quartiers à forte différenciation ("pauvres" ou "riche") et des quartiers plus mixtes.

Source :

"Cartographier la mixité sociale à l'aide des revenus fiscaux localisés", FLOCH Jean-Michel (INSEE), Rapport annuel de l'ONZUS, 2012. <http://www.ville.gouv.fr/?rapport-2012-de-l-onzus-novembre>



RESSOURCES BIBLIOGRAPHIQUES

Des quartiers comme les autres ? La banalisation urbaine des grands ensembles en question

Comité d'évaluation et de suivi de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (CES ANRU), ALLEN Barbara, BONETTI Michel. La Documentation française, 2013. 170 p.

La rénovation urbaine : pour qui ? : Contributions à l'analyse des mobilités résidentielles

Comité d'évaluation et de suivi de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (CES ANRU), BOURDON Daniel, NOYÉ Christophe, FAYMAN Sonia. La Documentation française, 2012. 117 p.

Les impacts sociaux des projets de rénovation urbaine : élaboration partagée d'un référentiel de pilotage

Collectif. Institut régional de la Ville (IREV) (Repères pour agir; n°3), 2010. 97 p.

A quoi sert la rénovation urbaine ?

DONZELOT Jacques. Presses universitaires de France (Puf) (coll. La ville en débat), 2012. 238 p.

La rénovation urbaine : Démolition-reconstruction de l'État

EPSTEIN Renaud. Presses de sciences po (coll. Gouvernances), 2013. 377 p.

Mobilités résidentielles, territoires et politiques publiques

FOL Sylvie, MIOT Yoan, VIGNAL Cécile. Presse Universitaire du Septentrion (Le regard sociologique), 2014. 302 p.

Politiques de peuplement et logement social : Premiers effets de la rénovation urbaine

Comité d'évaluation et de suivi de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (CES ANRU), LAINE-DANIEL Fanny, NOYÉ Christophe, RATHIER Francis. La Documentation française, 2013. 213 p.

REMERCIEMENTS

Les intervenants de l'atelier technique du 22 janvier 2013 :

Christian Poiret, Président, Communauté d'agglomération du Douaisis

Rudy Elegeest, Maire de Mons-en-Baroeul

Didier Vanoni, Directeur, Fors Recherche Sociale

Myriam Brique, HB Etudes et Conseils

Monique Boulet, Expert locatif, Pôle Produit Logement et Vente, Vilogia

Frédéric Leturque, Vice-Président, Communauté Urbaine d'Arras

Sylvie Ruin, Directrice du Logement, Communauté Urbaine d'Arras

Rose Secq, Directrice Générale, GIP LMRU

Loraine Tinant, Responsable de l'unité "Droit au logement et peuplement", LMCU

Atelier technique organisé par :

Mission Bassin Minier avec l'appui de l'AML, du Cerdd, et de l'IREV
et les partenaires du groupe technique "habitat et renouvellement urbain durable"
de l'Aire métropolitaine de Lille

L'atelier était animé par Bruno Sinn (SPIRE)



Aire
métropolitaine
de Lille



Une co-réalisation Cerdd - Aire métropolitaine de Lille - Mission Bassin Minier - IREV,
décembre 2013

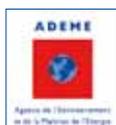
Direction de la publication : Hervé Decaux (AML) et Emmanuel Bertin (Cerdd)

Coordination de la rédaction et suivi éditorial : Quentin Duvillier (AML) et Jean-Christophe Lipovac, (Cerdd)

Rédaction : Vincent Froger (Mission Bassin Minier), Naïma Maziz (Mission Bassin Minier), Morgane Petit (IREV),
Jean-Christophe Lipovac (Cerdd), Julie Nicolas (Cerdd), Quentin Duvillier (AML)

Crédits Photos : Samuel Dhote ; Aire métropolitaine de Lille ; Communauté d'agglomération du Douaisis

Mise en page : www.studiopoulain.fr



DÉJÀ PARUS
DANS LA COLLECTION
CERDD - AML
"LES SENTIERS DÉBATTUS
DE L'URBANISME DURABLE"

