

COMPRENDRE



TRAJECTOIRES DES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE VILLE, QUARTIERS SORTANTS ET ÉTUDES DE CAS

Observatoire national
de la politique de la ville

Rapport 2024





Président du comité d'orientation de l'ONPV : Christian Babusiaux

Directeur de publication : Henri Prevost

Responsable de collection : Agnès Reiner

Directrice éditoriale : Sylviane Le Guyader

Coordination : Florence Pinelli

Rédacteurs ANCT : Celine Gonthier, Maxime Grosbois,
Eugénie Parjadis, Florian Simonnet

Rédacteurs PwC : François Cartier-Laurin, Mickaëlle Chauvin,
Coralie Pelletier, Albane Sansot

Mise en page : service communication ANCT

Les travaux présentés dans ce rapport ont été suivis par un groupe de travail ONPV réuni sept fois entre février 2024 et mai 2025. Ce groupe était composé de représentants des institutions suivantes : Agence nationale de l'habitat (ANAH), Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT), Agence nationale de la rénovation urbaine (ANRU), Caisse des dépôts et consignations, Conseil national des villes (CNV), Direction de l'Animation de la recherche (DARES), Direction générale des collectivités locales (DGCL), Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE)

Le secrétariat permanent de l'ONPV remercie les membres du Comité d'orientation de l'ONPV, les équipes de la Direction générale déléguée de la politique de la ville pour leur expertise sur les sujets traités et leur relecture attentive.

La reproduction de cette publication est soumise à autorisation de l'ANCT ; contact : info@anct.gouv.fr

Contact presse : relations.presse@anct.gouv.fr

Dépôt légal : Juin 2025

ISBN : 978-2-492484-85-8 (version imprimée)

ISBN : 978-2-492484-86-5 (version en ligne)

Avant-propos

Le rapport annuel de l'ONPV 2024 s'inscrit dans la feuille de route proposée par Laëtitia Helouet, présidente de l'ONPV de 2023 à 2025, validée par la ministre en charge de la ville et présentée au Comité d'orientation de l'ONPV du 29 juin 2023.

La politique de la ville en France vise à réduire les écarts de développement entre les quartiers défavorisés et les unités urbaines où ils se situent. Depuis sa mise en place à la fin des années 1970, cette politique s'est appuyée sur des zonages spécifiques afin de cibler les quartiers nécessitant des interventions renforcées. La **loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine** (Loi Lamy) de 2014 définit les principes du zonage des quartiers prioritaires en s'appuyant pour la France hexagonale sur des critères d'éligibilité traduisant des concentrations de poches de pauvreté.

Après la première période de contractualisation 2015-2023, la géographie prioritaire a fait l'objet d'un travail d'actualisation pour l'Hexagone en 2023 par l'ANCT, en lien avec les préfets de département et avec l'appui des données de l'INSEE. 109 nouveaux quartiers ont été définis et 34 quartiers qui ne remplissaient plus les critères réglementaires sont sortis du dispositif de géographie prioritaire. Les autres quartiers sont restés éligibles, soit selon leur périmètre initial, soit avec modification. Ce rapport s'intéresse plus particulièrement aux quartiers qui sont sortis de la géographie prioritaire de la France hexagonale en 2023. Quelles sont leurs trajectoires en fonction des caractéristiques de leurs habitants, de leur habitat et de leur environnement ainsi que des actions mises en place dans le cadre de la politique de la ville ? Quelles leçons tirer de la trajectoire des quartiers sortants et quels facteurs de sortie positive identifier ?

Le présent rapport s'intéresse aux trajectoires des quartiers prioritaires de la politique de la ville. La première partie rappelle la méthode d'actualisation de la géographie prioritaire puis présente les principales évolutions des caractéristiques socio-économiques des quartiers définis en 2015. La deuxième partie porte sur les quartiers sortis de la politique de la ville, elle présente d'abord des analyses transverses puis une étude de cas sur des territoires.

La méthodologie d'analyse des quartiers sortants a été discutée au sein d'un groupe de travail de l'ONPV réuni sept fois en 2024 et 2025. Les premières analyses quantitatives ont montré rapidement la nécessité d'interroger des acteurs de terrain pour décrire l'évolution de quelques quartiers prioritaires au cours de la contractualisation 2015-2023. Une étude de cas a ainsi été confiée au cabinet PWC sur huit territoires sortis de la géographie prioritaire. La méthodologie mise en œuvre par entretiens et rencontres de terrain dans les quartiers a pu mettre en perspective les évolutions urbaines et le regard des acteurs de la politique de la ville sur les apports de la contractualisation 2015-2023 dans ces territoires.

Au-delà des trajectoires des quartiers, il faudrait évidemment connaître celle des habitants. Cela nécessite de mobiliser un suivi de cohortes ou un chaînage de données en lien avec les partenaires de l'ONPV. Des travaux ont été engagés. Ils devraient donner de premiers résultats en 2026.

Christian Babusiaux
Président de l'Observatoire national
de la politique de la ville

Résultats principaux

Caractéristiques des quartiers sortants de la géographie prioritaire

À la suite de l'actualisation de la géographie prioritaire menée sur l'Hexagone en 2023, 34 quartiers ne sont plus quartiers prioritaires de la politique de la ville car ils ne répondent plus aux critères de la loi Lamy.

L'analyse menée par l'ONPV montre que ces quartiers sortants se caractérisent notamment par des spécificités de leur population et de leur situation économique :

- Quartiers de petite taille ;
- Près de la moitié ont plus de 45 % d'habitants d'âge actif (43 % en moyenne sur l'ensemble des quartiers),
- Diminution du taux de pauvreté des ménages du quartier entre 2013 et 2019 ;
- Réduction du décrochage économique du quartier par rapport à l'unité urbaine englobante.

Les typologies ONPV permettent de compléter le profil des quartiers sortants en début de période de contractualisation 2015-2023 :

- Typologie Cadre de vie : les QPV sont plus souvent situés dans une grande unité urbaine que l'ensemble des quartiers, notamment dans les quartiers de banlieues éloignées et les quartiers HLM périphériques ;
- Typologie Cohésion sociale : les QPV sont majoritairement issus de la classe « Quartiers intégrés dans un environnement mixte » ;
- Typologie Emploi : les QPV font plus souvent partie de la classe des « Quartiers profitant d'un environnement dynamique » (53 %) que l'ensemble des quartiers (40 %).

En termes d'évolution sur la période de contractualisation, dans les quartiers sortants :

- La part des logements sociaux a plus fortement diminué et celle des logements vacants a augmenté moins rapidement que dans l'ensemble des quartiers ;
- Le taux d'emploi a augmenté de 4,3 points de % en moyenne alors qu'il a baissé dans les autres types de quartiers, et l'écart entre le taux d'emploi des quartiers sortants par rapport à la zone d'emploi a diminué tandis qu'il a augmenté dans les autres types de quartiers ;
- La mixité sociale a augmenté : dans les collèges implantés les quartiers sortants la part des élèves de 6^e issus de classes défavorisées est passée de 44 % à 33 % entre 2013 et 2023.

Trajectoire de 8 quartiers sortants – étude de cas

Une étude de cas a été réalisée par le cabinet PWC, dans le cadre fixé par l'ONPV.

L'analyse transverse sur 8 territoires fait émerger 3 types de trajectoires sur la période 2015-2023 :

- Trajectoire de redistribution géographique des populations précaires dans un objectif de mixité sociale ;
- Trajectoire de gentrification / éloignement des populations vulnérables ;
- Trajectoire de baisse démographique.

L'analyse a permis d'identifier sur les territoires interrogés des pratiques qui ont contribué à leur sortie de la géographie prioritaire :

- Repenser l'espace : bien que les actions de renouvellement urbain ne soient pas la seule condition de réussite, la rénovation urbaine joue un rôle significatif dans la transformation des quartiers observés.

- Travailler ensemble : le partenariat entre l'État et les collectivités pour gouverner le contrat de ville présente un réel intérêt pour les acteurs et est largement plébiscité. À la sortie de la géographie prioritaire, les acteurs cherchent des moyens de continuer ce partenariat.

- Animer le territoire : les subventions y concourent mais l'intégration de la société civile dans les échanges et la concertation de la politique de la ville contribue à développer, structurer et professionnaliser le tissu associatif et les structures sociales. Ces points d'appui jouent un rôle central pour la cohésion sociale dans les quartiers, et renforcent le sentiment d'appartenance des habitants.

Sommaire

Avant-propos	3
Résultats principaux	5
 PARTIE 1 : Trajectoires des quartiers prioritaires et actualisation de la géographie prioritaire	 6
I. MÉTHODE D'ACTUALISATION DES PÉRIMÈTRES DES QUARTIERS	7
II. CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ : ÉVOLUTION DU NOMBRE D'HABITANTS ET DU REVENU	12
III. L'APPORT DES TYPOLOGIES DES QUARTIERS	19
IV. TYPOLOGIES DES QUARTIERS PRIORITAIRES ET SÉLECTION DES HUIT TERRITOIRES DE L'ANALYSE QUALITATIVE	25
 PARTIE 2 : Trajectoires de huit quartiers sortants de la géographie prioritaire de la politique de ville	 24
I. MÉTHODOLOGIE	27
II. ANALYSES TRANSVERSES	36
 PARTIE 3 : Huit monographies	 64
I. TRAJECTOIRES DE 8 QUARTIERS SORTANTS DE LA GÉOGRAPHIE PRIORITAIRE DE LA POLITIQUE DE LA VILLE	65
 PARTIE 4 : Annexes	 105



TRAJECTOIRES DES QUARTIERS PRIORITAIRES ET ACTUALISATION DE LA GÉOGRAPHIE PRIORITAIRE

Sommaire

Introduction	7
• I. Méthode d'actualisation des périmètres des quartiers	7
• II. Critères d'éligibilité : évolution du nombre d'habitants et du revenu	11
• III. L'apport des typologies des quartiers	18
• A. Typologie « Cadre de vie »	19
• B. Typologie « Emploi »	21
• C. Typologie « Cohésion sociale »	22
• D. Vers une typologie des quartiers prioritaires 2024	23
• IV. Typologies des quartiers prioritaires et sélection des huit territoires de l'analyse qualitative	24

Introduction

En près de 10 ans, la situation des quartiers prioritaires définis en 2015 a pu évoluer du fait de la mise en œuvre des contrats de ville, de modifications de l'environnement urbain, des flux entrants et sortants des habitants, du tissu économique, etc. Afin de mieux tenir compte des situations locales, l'actualisation des périmètres des quartiers a été réalisée en 2023 pour la France hexagonale et en 2024 pour les territoires d'outre-mer.

La description de la méthode d'actualisation en France hexagonale présente les critères d'éligibilité et les motifs de sortie de la géographie prioritaire fin 2023 (1). L'évolution des quartiers est ensuite analysée au regard des critères de revenu et de population (2) puis selon l'approche des typologies construites par l'ONPV autour des 3 piliers des contrats de ville (cohésion sociale, cadre de vie et emploi) (3). Cet éclairage a permis de choisir huit quartiers à interroger pour décrire de manière plus qualitative leur trajectoire au cours de la contractualisation 2015-2023 (4).

I. Méthode d'actualisation des périmètres des quartiers

MÉTHODE

L'actualisation a reposé sur un premier travail fin de l'Insee au sein des unités urbaines 2020 de plus de 10 000 habitants et à partir des données de revenu déclaré des ménages (base Filosofi 2019) à l'échelle de carreaux de 200 m. Les contours de chaque quartier ont ensuite été redéfinis par l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT), avec la mise à disposition d'outils cartographiques aux préfetures de département, chargés de mener la concertation avec les élus locaux (communes, EPCI).

Figure 1

Méthode d'actualisation des périmètres des quartiers – France hexagonale



Critères d'éligibilité des QPV

- Être dans une unité urbaine de plus de 10 000 habitants
- Avoir au minimum 1 000 habitants dans le périmètre du QPV
- Avoir un revenu médian en décrochage à celui de l'unité urbaine d'appartenance et à celui de la France métropolitaine



Les données de référence

- Unité urbaines 2020 de l'INSEE
 - 👤 Nombre de personnes par foyer fiscal
 - € Revenus médians déclarés par UC
- Base FILOSOFI 2019



Processus d'actualisation des QPV

Étude préalable de zones éligibles (Carreaux de 200 m de côté)

INSEE

Concertation locale et propositions de périmètres via l'outil de dessin SIG Ville

Préfectures départementales

Vérification topologique des périmètres (parcelles, bâtiments et points adresses)

Analyse de l'éligibilité des périmètres (Via la base FILOSOFI 2019)

Accompagnement technique sur mesure des préfetures

ANCT

La première analyse à l’aune des critères d’éligibilité a identifié pour **1293 des 1296 quartiers de l’Hexagone** :

- **1127 « quartiers éligibles »** qui correspondaient toujours aux critères de population et revenu. Une partie de ces quartiers a ensuite pu faire l’objet de modifications de contours, de scission ou de fusion.

- **169 « quartiers non éligibles »** dans leur contour initial de 2015 au regard des critères de population et revenu. À l’issue de l’actualisation en fonction des situations locales, 135 d’entre sont devenus éligibles après révision de leur contour, et 34 quartiers sont finalement sortis.

L’actualisation des données a confirmé que la plupart des quartiers étaient toujours dans une situation de pauvreté par rapport aux territoires environnants. Pour les quartiers qui n’étaient plus éligibles, l’examen des situations locales a souvent révélé la présence de populations en

situation de pauvreté sur une zone différente, parfois plus large, parfois de plus petite ampleur, parfois déplacée à proximité du contour initial. Le travail de redéfinition des contours des quartiers par les préfectures a ainsi permis d’ajuster la géographie prioritaire à ces nouvelles situations, soit en élargissant ou réduisant les périmètres, soit en les déplaçant. Dans certains cas, des quartiers ont également été scindés ou fusionnés pour garantir une cohérence territoriale.

Les **quartiers sortants** couvrent un peu plus de 50 000 habitants (environ 1 % de la population totale des QPV de l’hexagone) et se situent majoritairement dans des agglomérations. Environ 80 % d’entre eux font partie d’une unité urbaine de plus de 100 000 habitants, représentant plus de 85 % des habitants des quartiers sortants. Parmi eux, 13 se situent dans l’agglomération parisienne. Un seul quartier se situe dans une unité urbaine de moins de 20 000 habitants.

Figure 2
Éligibilité des quartiers avant et après l’actualisation de la géographie prioritaire

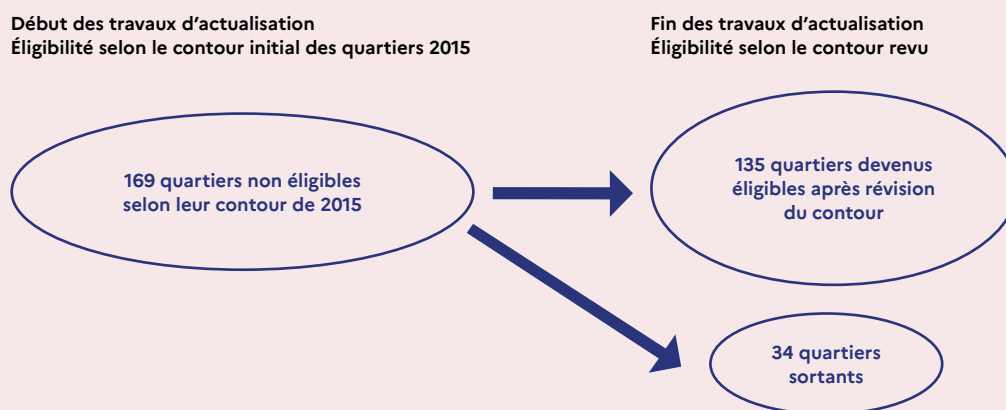


Figure 3
Sortie des quartiers et population associée selon le type d’unité urbaine

	Nombres de quartiers sortants	Population des quartiers sortants (nb habitants)	Part dans la population des quartiers sortants
Agglomération parisienne	13	25 724	47,9%
Unité urbaine de plus de 100 000 habitants	14	20 655	38,5%
Unité urbaine de 20 000 à 99 999 habitants	6	5 671	10,6%
Unité urbaine de moins de 20 000 habitants	1	1 611	3,0%
Ensemble	34	53 661	100,0%

Source : Estimations démographiques 2018 en géographie 2015 - Insee, contours d’unités urbaines en 2020

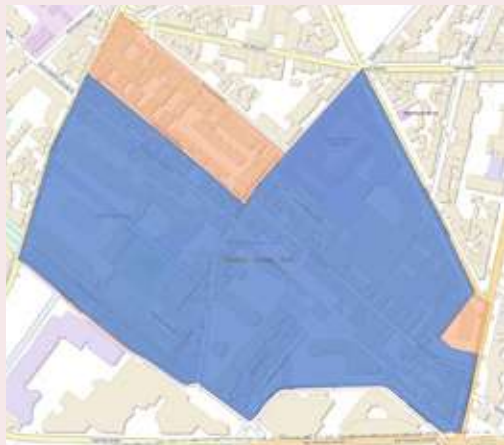
Note de lecture : Parmi les habitants des quartiers sortants, 47,9 % résident dans l’agglomération parisienne et sont répartis dans 13 quartiers différents.

Évolution des périmètres de la géographie prioritaire

Figure 4

Exemples d'actualisation des périmètres des quartiers

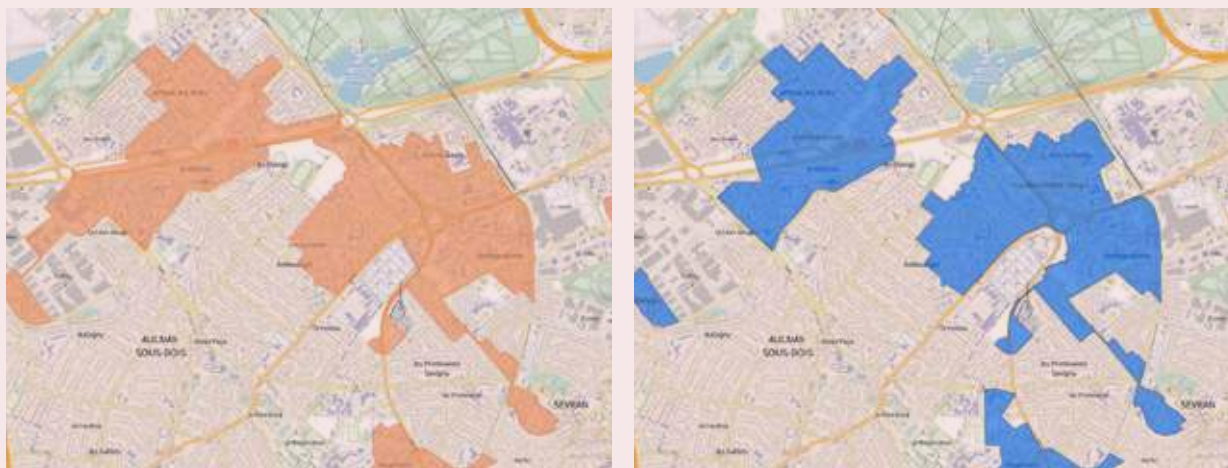
Exemple de réduction du contour initial de 2015 :
QP093023 « Pasteur – Arago - Zola »



Exemple d'agrandissement du contour initial de 2015 : QP093008 « La Capsulerie »



Exemple de scission en plusieurs quartiers : QP093054 « Les Beaudottes »



Exemple de la fusion de deux quartiers : QP069024 « Les Buers Nord », Et QP069025 « Les Buers Sud » deviennent QN06921M « Les Buers »



Localisation des 34 quartiers sortants de la géographie prioritaire

Les quartiers sortants sont répartis sur l'ensemble de la France hexagonale. Par rapport à l'ensemble des quartiers 2015, le nombre de

quartiers sortants est relativement plus élevé en Île-de-France, Bourgogne-Franche-Comté et Bretagne. Toutefois la nouvelle géographie prioritaire a pu entraîner la définition de nouveaux quartiers dans des territoires qui n'étaient pas en géographie prioritaire en 2015.

Figure 5

Localisation des 34 quartiers sortants

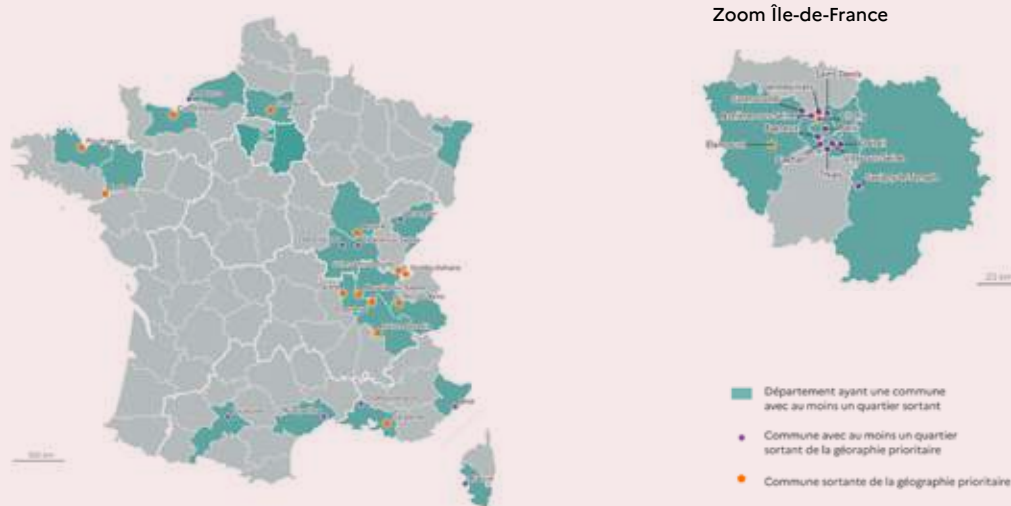


Figure 6

Sortie des quartiers et population associée selon la localisation régionale

Région	Nombre de quartiers 2015	Nombre de quartiers sortants	Population des quartiers sortants (nb habitants)
Auvergne-Rhône-Alpes	140	4	4 872
Bourgogne-Franche-Comté	58	3	2 366
Bretagne	32	2	1 565
Centre-Val de Loire	52	0	0
Corse	5	1	950
Grand Est	116	1	2 250
Hauts-de-France	199	1	1 329
Île-de-France	272	13	25 724
Normandie	62	2	3 901
Nouvelle-Aquitaine	81	0	0
Occitanie	105	4	6 877
Pays de la Loire	46	0	0
Provence-Alpes-Côte d'Azur	128	3	3 827
Ensemble	1296	34	53 661

Source : Estimations démographiques 2018 en géographie 2015 – Insee

Note de lecture : En Normandie, 2 quartiers sont sortis de la géographie prioritaire, correspondant à une population de 3 901 habitants.

II. Critères d'éligibilité : évolution du nombre d'habitants et du revenu

Au-delà de la situation géographique, quelle était la situation initiale des quartiers, quelles sont leurs évolutions de peuplement et de revenu des habitants qui ont conduit à leur sortie de la géographie prioritaire ? Quelles sont les autres caractéristiques des quartiers, ou de leur environnement, associées à cette sortie ?

De premières données de contexte sont présentées ci-après, avant la présentation de l'étude de cas qualitative de 8 territoires.

Au début des travaux d'actualisation, 166 quartiers n'étaient plus éligibles au regard des critères de population et/ou de revenu :

- parmi les 100 quartiers ayant moins de 1000 habitants., seulement 16 d'entre eux sont finalement sortis de la géographie prioritaire, dont 9 qui ne respectaient plus le critère de revenu. Ainsi seulement 7 quartiers sont sortis uniquement sur le critère de taille.
- parmi les 80 quartiers non éligibles selon le critère de revenu, 27 sont finalement sortis de la géographie prioritaire.

MÉTHODE

Pour ce premier éclairage le groupe de travail ONPV qui a accompagné cette analyse a préconisé :

- d'examiner d'abord l'ensemble des 166 quartiers dits « initialement sortants » parce qu'ils ne répondaient plus aux critères de la géographie prioritaire dans leur contour initial de 2015,
- de mettre en comparaison trois groupes de quartiers : les 34 quartiers « sortants », les 132 quartiers redevenus éligibles après modification de leur contour et les 1127 quartiers qui étaient toujours éligibles dans leur contour initial.

Hors 3 quartiers - pas d'information.

Figure 7
Motifs de sortie des quartiers

Motif d'inéligibilité	Ensemble des quartiers non éligibles	Quartiers initialement non éligibles	Quartiers sortants
Critère démographique	86	79	7
Critère de revenu	66	48	18
Critères démographique et revenu	14	5	9
Ensemble	166	132	34

Les quartiers sortants sont de petite taille, même en cas de sortie selon le critère de revenu

En 2013, environ un tiers des 1296 quartiers de 2015 comptent moins de 1500 habitants, un tiers ont entre 1500 et 3000 habitants et un tiers ont plus de 3000 habitants. En 2018², cette répartition n'a pas changé.

La catégorie des quartiers de moins de 1500 habitants concentre 75 % des 132 quartiers

initialement sortants et 56 % des 34 quartiers sortants.

Les quartiers sortants en raison du critère de revenu sont également de petite taille : 12 d'entre eux comptent entre 1500 et 3000 habitants et aucun n'avait plus de 3000 habitants en 2013. La population a augmenté dans certains quartiers sortants, 3 d'entre eux ayant dépassé les 3000 habitants en 2018.

2. Arrêté du 18 novembre 2021 authentifiant les populations des quartiers prioritaires de la politique de la ville

La sortie selon le critère de taille reflète une décroissance démographique. Quelle est la part des quartiers concernée par ce phénomène, cela traduit-il une décroissance plus large de l'unité urbaine englobante des quartiers ou est-ce spécifique aux quartiers ?

La plupart des quartiers initialement non éligibles sont en baisse démographique

Pour la majorité des quartiers de 2015, la population a diminué entre 2013 et 2018. Les diminutions les plus fortes sont de l'ordre de - 40 % et peuvent s'expliquer par des projets de rénovation urbaine avec destruction de logements. Les quartiers initialement non éligibles (73 %) ont plus souvent perdu en population sur la période que les quartiers sortants (58 %) (figure 9).

Figure 8

Taille des quartiers selon les populations de référence 2013 et 2018

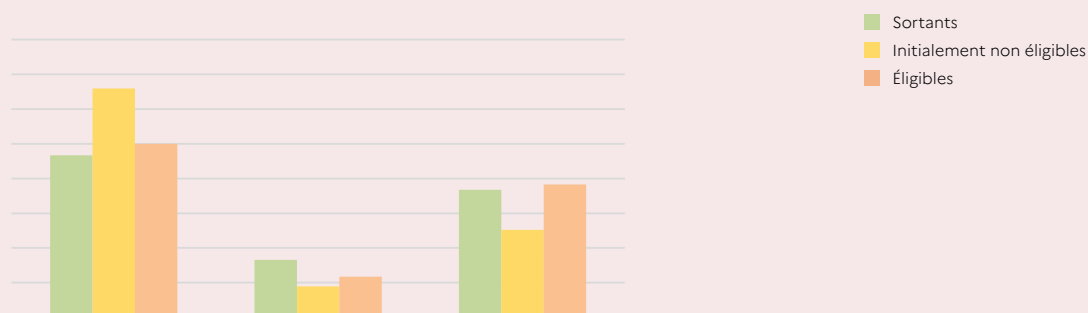


Source : Population de référence des quartiers prioritaires 2013 et 2018 – Insee

Lecture : 56 % des quartiers sortants ont moins de 1500 habitants en 2018.

Figure 9

Évolution de la taille des quartiers entre 2013 et 2018



Source : Population de référence des quartiers prioritaires 2013 et 2018 – Insee

Lecture : 66 % des quartiers initialement non éligibles ont connu une baisse de leur population inférieure à -1,8 % entre 2013 et 2018

*Le seuil est fixé à 1,8 % puisque la population française a augmenté de 1,8 % sur la période 2013-2018.

Figure 10**Évolution de la population des quartiers et de leur environnement entre 2013 et 2018**

	1127 quartiers toujours éligibles	135 quartiers initialement non éligibles	34 quartiers sortants
Croissance démographique du quartier - dans une unité urbaine en croissance - dans une unité urbaine en déprise	429 78	33 4	13 1
Déprise démographique du quartier - dans une unité urbaine en croissance - dans une unité urbaine en déprise	432 188	61 37	19 1

Source : Population de référence des quartiers prioritaires 2013 et 2018 – Insee

En comparant avec leur unité urbaine d'appartenance, les 34 quartiers sortants se situent presque exclusivement dans des unités urbaines en croissance démographique (figure 10).

Les quartiers sortants sont plus souvent d'âge « actif »

Dans les précédents zonages de géographie prioritaire, les quartiers prioritaires présentent en moyenne une structure par âge plus jeune que celle de leur environnement et de la population générale³. La décroissance démographique de certains quartiers est-elle associée à une modification de leur pyramide des âges ?

La part des quartiers « actifs » est plus élevée parmi les quartiers sortants que sur l'ensemble des quartiers. En outre, cette part a augmenté entre 2010 et 2020 alors qu'elle a diminué sur l'ensemble des quartiers. Ainsi en 2020 elle représente 48,4 % des quartiers sortants contre seulement 19,7 % des quartiers qui sont toujours éligibles à la géographie prioritaire.

La part des quartiers plus âgés a augmenté sur l'ensemble des quartiers, soulevant la problématique du vieillissement comme sur l'ensemble du territoire français mais avec des enjeux spécifiques. La part des quartiers « âgés » est plus élevée parmi les quartiers sortants en 2010 et cela s'accroît en 2020 pour (19 %).

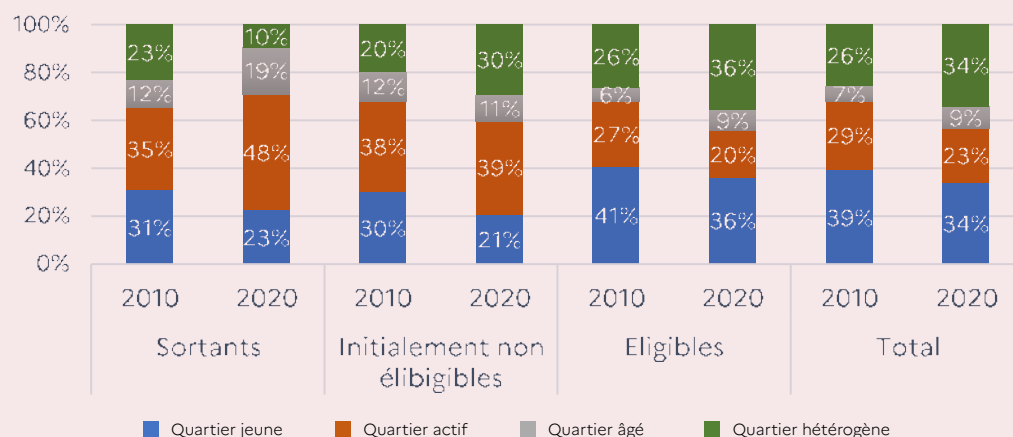
MÉTHODE

Pour mesurer à la fois la variété des profils des quartiers selon leur pyramide des âges et leur évolution dans le temps, les données présentées ci-après comparent la structure démographique issue des estimations démographiques 2010 et 2020 produites par l'INSEE sur les quartiers prioritaires 2015. Quatre catégories de quartiers sont distinguées selon leur profil démographique :

- Les quartiers « jeunes », dans lesquels la part de moins de 25 ans atteint plus de 40 %.
- Les quartiers « actifs », dans lesquels la part de 25-59 ans est supérieure à 45 %.
- Les quartiers « âgés », dans lesquels la part de 60 ans et plus atteint plus de 25 %.
- Les quartiers « hétérogènes », qui ne se retrouvent pas dans les catégories précédentes.

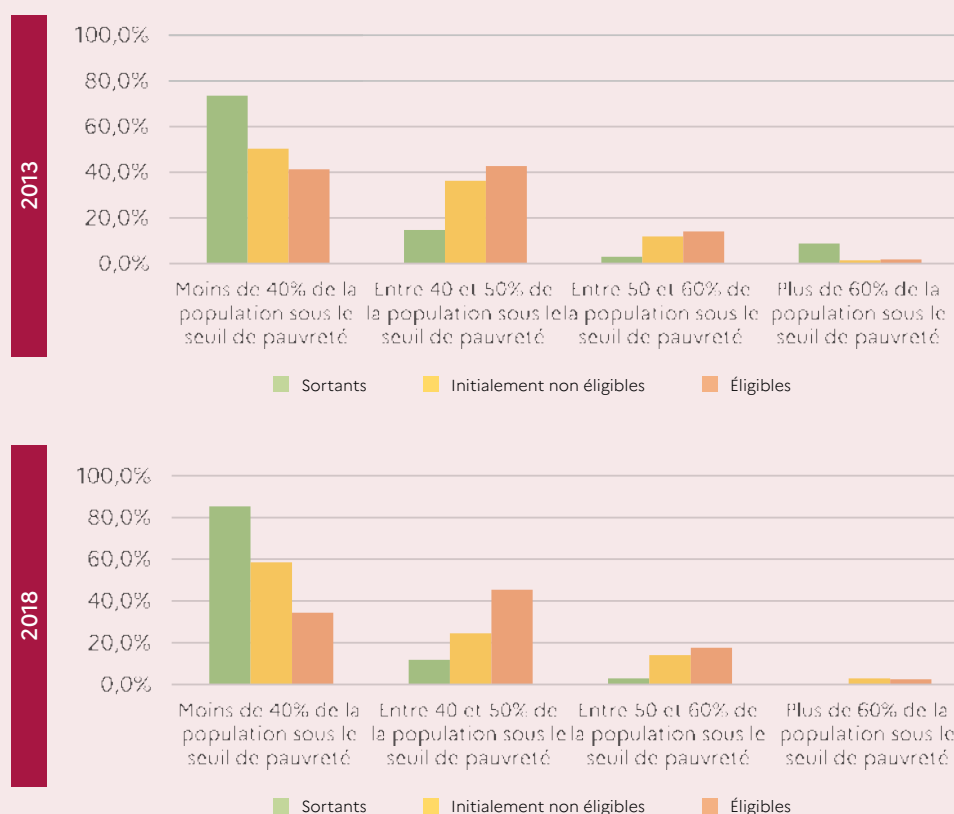
3. Politique de la ville en France métropolitaine : une nouvelle géographie recentrée sur 1 300 quartiers prioritaires, V. Darriau, M. Henry, N. Oswalt, CGET, France, portrait social Édition 2014, INSEE Références, novembre 2014

Figure 11
Évolution du profil d'âge de la population des quartiers prioritaires 2010-2020



Source : Estimations démographiques 2010 et 2020 – Insee

Figure 12
Taux de pauvreté des ménages par quartier en 2013 et en 2019



Source : Filosofi 2019 – Insee

La sortie de la géographie prioritaire, pourquoi... ?

43,3 % des ménages vivant en quartier prioritaire sont en situation de pauvreté⁴ sur l'ensemble des 1296 quartiers prioritaires de l'Hexagone, (contre 14,5 % à l'échelle nationale) d'après les données INSEE (source Filosofi 2019) mobilisées pour les travaux d'actualisation. Ce taux global masque des disparités entre les quartiers où le taux de pauvreté peut concerner plus de 60 % des ménages.

Par définition, les 34 quartiers sortants présentent une situation économique moins défavorable, pour 85 % d'entre eux, le taux de pauvreté des ménages est inférieur à 40 % en 2019. Les quartiers sortants ayant un taux de pauvreté plus élevé sont les quartiers sortis pour motif démographique.

Si la situation des quartiers sortants au moment de l'actualisation montre un taux de pauvreté relativement plus faible, la sortie de la géographie prioritaire selon le critère de revenu indique également une réduction du décrochage économique avec leur environnement, par rapport à leur situation lors de l'entrée en géographie prioritaire.

La sortie de la géographie prioritaire peut être liée à une réduction du décrochage économique par rapport à l'environnement

L'analyse des données de revenu 2013 montre que l'intensité du décrochage économique par rapport à leur environnement était similaire entre les quartiers sortants et les quartiers toujours éligibles, avec dans la plupart des cas un revenu médian du quartier entre 40 % et 60 % inférieur à celui de son unité urbaine.

En 2019 en revanche, alors que la plupart des quartiers toujours éligibles sont restés dans cet intervalle, les quartiers sortants ont réduit ce décrochage économique à moins de 40 %.

GÉOGRAPHIE PRIORITAIRE - CRITÈRE DE REVENU

Le critère de revenu est défini par une approche mêlant deux références : le décrochage par rapport aux revenus de l'unité urbaine dans laquelle se situe la zone, le décrochage par rapport aux revenus de la France métropolitaine.

Cet écart est apprécié avec le revenu médian par unité de consommation, celui-ci doit être inférieur à un seuil défini de la manière suivante, le résultat du calcul étant arrondi aux 100 € supérieurs :

1° Pour les unités urbaines de moins de 5 millions d'habitants : $S = 0,6 \times ([0,7 \times \text{RMUC-nat}] + (0,3 \times \text{RMUC-UU}))$

2° Pour les unités urbaines de 5 millions d'habitants ou plus (unité urbaine de Paris) : $S = 0,6 \times ([0,3 \times \text{RMUC-nat}] + (0,7 \times \text{RMUC-UU}))$

Où S est le seuil de revenu médian par unité de consommation,

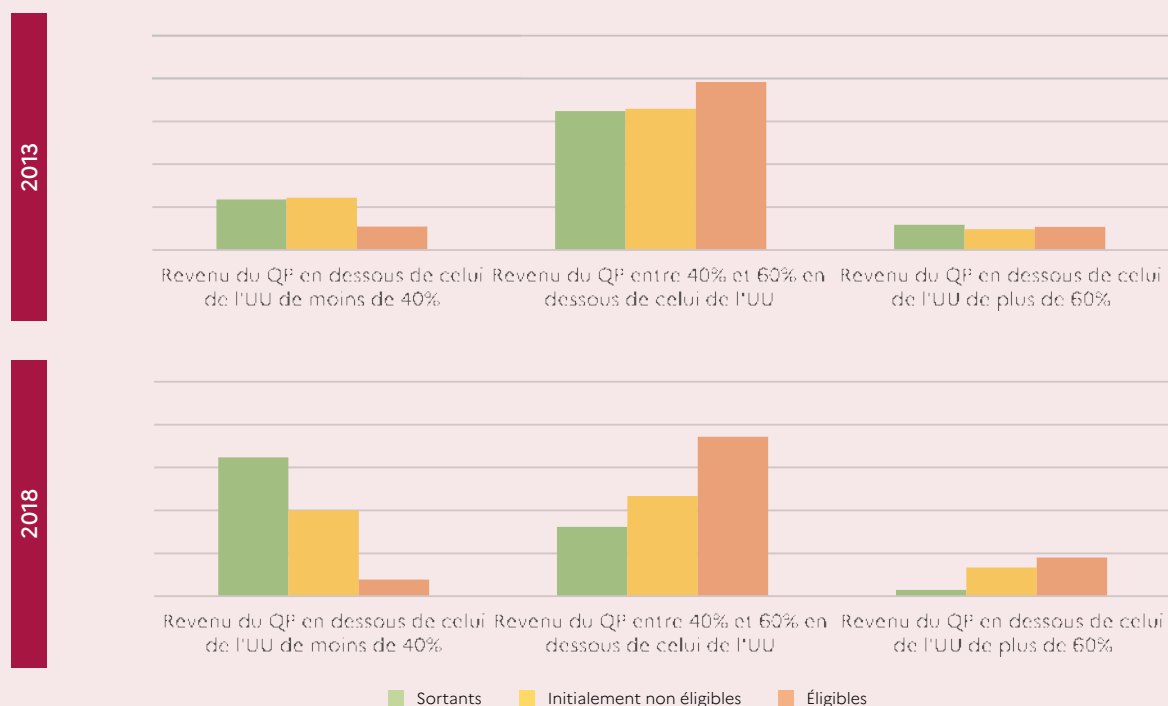
RMUC-nat est le revenu médian par unité de consommation de la France métropolitaine

RMUC-UU est le revenu médian par unité de consommation de l'unité urbaine au sein de laquelle est située la zone.

Voir : Décret n° 2023-1312 du 28 décembre 2023 modifiant le décret n° 2014-767 du 3 juillet 2014

4. Le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus appartenant à des ménages dont le niveau de vie (après transferts, impôts et prestations sociales) est inférieur au seuil de 60 % de la médiane du revenu disponible de l'ensemble de la population.

Figure 13
Écart de revenu entre le quartier et l'unité urbaine en 2013 et 2019



Source : Filosofi 2013 et 2019 – Insee

Figure 14
Évolution comparée du revenu des quartiers et de leur environnement 2013-2019

	1127 quartiers toujours éligibles	135 quartiers initialement non éligibles	34 quartiers sortants
Hausse de revenu du quartier > hausse de revenu de l'unité urbaine	336	82	29
Hausse de revenu du quartier < hausse de revenu de l'unité urbaine	345	25	3
Hausse de revenu du quartier et baisse revenu de l'unité urbaine	2		
Baisse de revenu du quartier et hausse revenu de l'unité urbaine	443	28	2
Baisse de revenu du quartier > baisse de revenu de l'unité urbaine	1		
Ensemble	1 127	135	34

Source : Filosofi 2013 et 2019 – Insee

Que reflète cette réduction du décrochage économique ? Le revenu des ménages des quartiers sortants a augmenté plus vite que le revenu de l'ensemble des ménages de leur unité urbaine ? La situation du quartier s'est-elle dans certains cas moins dégradée que celle de l'environnement ? Le détail de ces situations est obtenu en comparant l'évolution du revenu du quartier et l'évolution du revenu de l'unité urbaine entre 2013 et 2019. Il apparaît globalement que le revenu de l'unité urbaine d'implantation a augmenté pour la quasi-totalité des quartiers. Ainsi, la réduction du décrochage est très majoritairement liée à une augmentation du revenu des ménages du quartier plus rapide que celle de l'environnement :

- 29 des 34 quartiers sortants ont connu une augmentation de revenu supérieure à celle de leur unité urbaine.
- 336 des 1127 quartiers éligibles ont vu leur revenu médian augmenter plus vite que leur environnement
- 443 de ces 1127 mêmes QPV ont vu leur situation économique relative se dégrader.

À la lecture de ces indicateurs, il est difficile de savoir si cette réduction du décrochage du quartier par rapport à son environnement est liée à une amélioration de la situation des habitants du quartier ou à une modification de la composition du quartier avec le départ des ménages les plus pauvres ou bien l'arrivée de ménages plus aisés. Ces évolutions pourraient être approchées par la mixité sociale du quartier. L'étude de cas menée par PWC auprès de huit quartiers sortants de la géographie prioritaire permet par son approche de terrain d'apporter des éléments avec l'identification de trajectoires différentes des quartiers en matière de mixité sociale et également de mixité scolaire.

Aller plus loin dans la mesure de la mixité sociale nécessiterait des traitements spécifiques à partir de données fines sur le revenu qui ne pouvaient pas être mobilisées pour ce rapport. Des travaux sur l'évolution de la mixité sociale ont été menés par des chercheurs et par l'INSEE.

POUR EN SAVOIR PLUS, EXEMPLES DE TRAVAUX RELATIFS À LA SÉGRÉGATION SPATIALE ET À LA MIXITÉ SOCIALE

- Mixité résidentielle et logement social, N. Guyon, C. Hémet, K. Milanović, Rapport IPP n° 57, juin 2025
- En 15 ans, les disparités entre quartiers, mesurées selon le revenu, se sont accentuées dans la plupart des grandes villes, M. Gerardin, J. Pramit, INSEE, Insee Analyses No 79, janvier 2023
- Cas d'utilisation des indices de Theil pour mesurer les disparités spatiales selon les revenus à l' infracommunal, M. Gerardin, J. Pramit, INSEE, Documents de travail No 2023-01, janvier 2023
- La ségrégation spatiale dans les grandes unités urbaines de France métropolitaine : une approche par les revenus, G. Dabet, J-M. Floch, INSEE, Documents de travail No H2014-01, mars 2014
- Étude des effets de la rénovation urbaine sur l'évolution du bâti et du peuplement dans les quartiers ciblés entre 2004 et 2013, N. Guyon, Rapport LIEPP, décembre 2016.

III. L'apport des typologies des quartiers

L'évolution du peuplement et du revenu des habitants des quartiers sortants diffère de celle des quartiers toujours éligibles.

D'autres spécificités peuvent-elles être identifiées ? Les typologies construites par l'ONPV en 2016 autour des 3 piliers des contrats de ville (cadre de vie, cohésion sociale et emploi) permettent de poursuivre l'analyse du profil des quartiers qui sont sortis de la géographie prioritaire.

D'après la typologie ONPV réalisée en 2016, en début de période de contractualisation :

- les deux tiers des quartiers sortants sont des « quartiers intégrés dans un environnement mixte » (typologie Cohésion sociale),
- plus de 75 % sont des quartiers HLM « périphériques » ou « de banlieues éloignées » (typologie Cadre de vie)
- et plus de la moitié sont des « quartiers qui profitent d'un environnement dynamique » (typologie Emploi).
- 13 quartiers sortants cumulent par ailleurs ces trois profils, dessinant un environnement socialement mixte et dynamique dans le marché de l'emploi.

Pour étudier les trajectoires des quartiers sortants, une actualisation de la typologie 2016 a été initiée par l'ONPV en 2024. Elle a été réalisée selon les mêmes méthodes classiques d'analyses de données employées en 2016. Toutefois, en raison de la modification des sources de données mobilisées ou de changements d'indicateurs, les classes issues de la classification actua-

lisée ne sont pas rigoureusement comparables à celles de la typologie initiale. Ces résultats détaillés feront l'objet d'une note méthodologique spécifique publiée sur le site de l'ONPV. Pour identifier les spécificités des quartiers sortants, la partie qui suit présente, pour chaque typologie, le profil comparatif des quartiers en 2016 et l'évolution des principaux indicateurs socles de chaque typologie pendant la période de contractualisation.

A. TYPOLOGIE « CADRE DE VIE »

Quartiers sortants : un profil spécifique en début de période de contractualisation

La typologie « cadre de vie » repose sur deux grands axes, construits à partir de données à l'échelle du quartier ou de l'unité urbaine d'appartenance :

- Le premier axe concerne la morphologie urbaine. Il prend en compte la part de logements sociaux dans le quartier, l'ancienneté du bâti et la centralité du quartier dans l'espace urbain.

- Le deuxième axe porte sur les dynamiques du marché du logement spécifiques d'une part aux quartiers (part de logements vacants) et d'autre part à l'unité urbaine (part du parc social du quartier dans l'ensemble de l'unité urbaine).

Les quartiers sortants sont plus souvent situés dans une grande unité urbaine que l'ensemble

MÉTHODE

Une typologie est une méthode de classement qui permet de regrouper des territoires ayant des caractéristiques similaires. Dans le cas des QPV, elle vise à former des groupes de quartiers qui se ressemblent entre eux (localisation, logement, profil économique, cohésion sociale) et qui sont distincts des autres classes. Les typologies ont donc été construites par les équipes de l'ANCT pour l'ONPV pour répondre au besoin de montrer et d'objectiver la diversité des quartiers. Elles constituent un outil qui permet de connaître les quartiers, leurs caractéristiques et leurs habitants, afin de mieux cibler ou adapter les moyens et actions mises en œuvre, puis de les évaluer.

Sources de données	Indicateurs	Début de période	Fin de période
INSEE : recensement de population	Logement, emploi	2010	2020
INSEE : données fiscales (FILOSOFI)	Revenu et pauvreté	2012	2021
DEPP* : bases élèves	Part des élèves de 6e issus d'un milieu défavorisé	2013	2023

* Direction de l'évaluation, de la prospective et de la performance du ministère chargé de l'éducation nationale

Résultats :

Les trois typologies construites par l'ONPV sont décrites dans le document : Typologie des quartiers prioritaires dans leur environnement, Rapport ONPV 2016 et disponibles sur le site ONPV : <https://www.onpv.fr/typologies-qpv>

des quartiers, notamment dans les quartiers de banlieues éloignées et les quartiers HLM périphériques.

Les évolutions marquantes sur la période 2015-2023

Dans la typologie « Cadre de vie », l'indicateur relatif à la part des adresses de plus de 20 logements n'est plus disponible. Malgré la suppression de cette variable, la typologie actualisée par les équipes de l'ANCT pour l'ONPV en 2024 est relativement comparable à celle de 2016 (85 % des quartiers conservent leur classe dans la nouvelle typologie). Les principaux changements concernent les classes

de centres anciens, où les évolutions sont les plus marquées. Ces classes étaient fortement caractérisées en 2016 par la présence de logements anciens, de logements vacants, et d'un type d'habitat moins dense. Ce sont justement ces variables qui ont le plus évolué depuis, ce qui explique les changements de classes observés.

Parmi les variables sur lesquelles s'appuie la typologie « Cadre de vie », les quartiers sortants se distinguent par une évolution particulière des caractéristiques du logement entre 2010 et 2020 qui peut dans certains cas être liée à des opérations de rénovation urbaine :

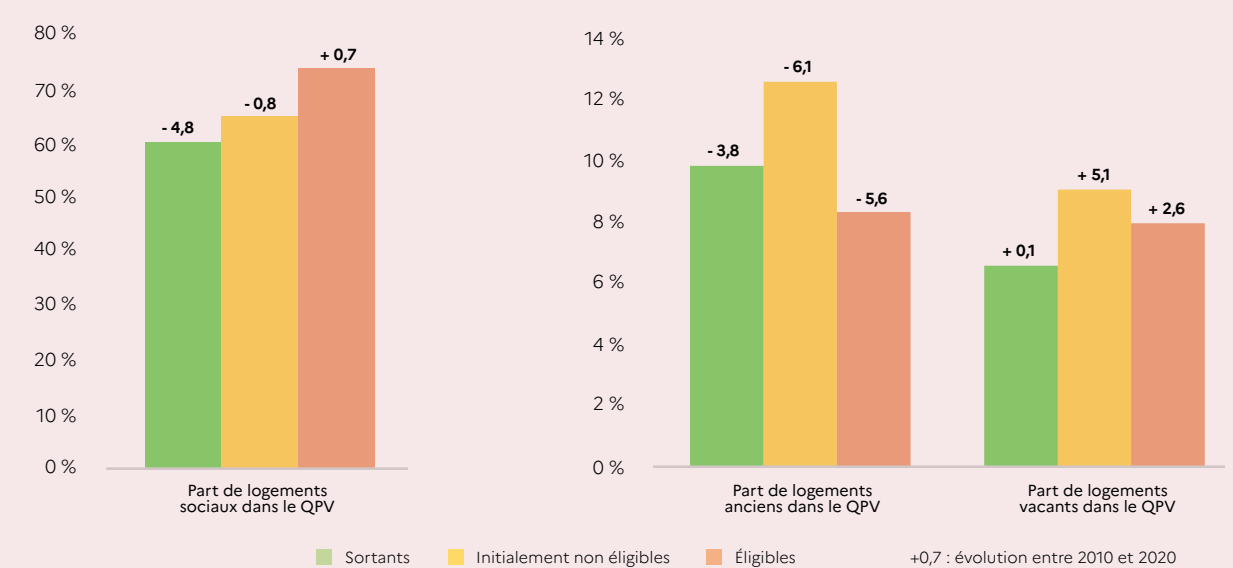
- la part des logements sociaux a plus fortement diminué dans les quartiers sortants ;
- la part des logements vacants a augmenté moins rapidement.

Figure 15
Statut de sortie des quartiers selon la typologie « Cadre de vie » 2016

	1127 quartiers toujours éligibles	133 quartiers initialement non éligibles*	33 quartiers sortants*	Ensemble des quartiers
Quartiers HLM de banlieues éloignées	291	32	11	334
Quartiers HLM périphériques	346	25	13	384
Quartiers périphériques de petites adresses	106	29	2	139
Quartiers HLM de petites unités urbaines	299	37	4	338
Centres anciens	85	10	3	98

* Trois quartiers n'ont pas pu être caractérisés selon les typologies ONPV de 2016, certains indicateurs n'étant pas disponibles. Il s'agit du quartier sortant « Les Jardins de l'Empereur » à Ajaccio et de deux quartiers initialement non éligibles « Paty Monmousseau » à Bègles et « Les Capucins » à Thouars.

Figure 16
Valeurs en 2020 et évolutions des caractéristiques du logement entre 2010 et 2020



Source : Estimations démographiques 2010 et 2020, RPLS 2022, Insee

B. TYPOLOGIE « EMPLOI »

Quartiers sortants : un profil spécifique en début de période de contractualisation

La typologie « Emploi » s'appuie sur les caractéristiques de l'emploi des habitants du quartier et la compare à celle de la zone d'emploi. Le constat principal est que les quartiers sortants faisaient à l'origine plus souvent partie de la classe des « Quartiers profitant d'un environnement dynamique » (53 %) que l'ensemble des quartiers (40 %).

Les évolutions marquantes sur la période 2015-2023

La typologie « Emploi » actualisée par l'ONPV en 2024 est assez proche de la typologie initiale. Seul un indicateur n'est plus disponible (part des ménages recevant au moins une allocation chômage). Il est remplacé par la part des allocations

chômage dans les revenus. La typologie obtenue est également découpée en 3 classes mais avec des caractéristiques différentes.

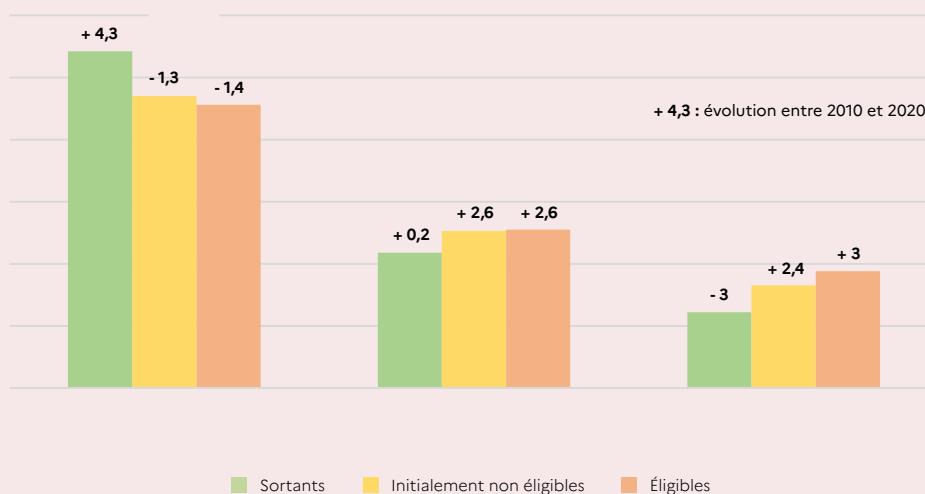
L'ensemble des indicateurs de la typologie « Emploi » montrent que la situation est plus favorable dans les quartiers sortants. Elle l'était déjà au départ mais l'écart entre les quartiers sortants et les autres s'est accentué sur la période. Les quartiers sortants ont vu leur taux d'emploi augmenter de 4,3 points en moyenne alors qu'il a baissé dans les autres types de quartiers. Cela explique que l'écart entre le taux d'emploi du quartier et de la zone d'emploi a diminué dans les quartiers sortants tandis qu'il a augmenté dans les autres types de quartiers.

Figure 17
Statut de sortie des quartiers selon la typologie « Cadre de vie » 2016

	1127 quartiers toujours éligibles	133 quartiers initialement non éligibles	33 quartiers sortants	Ensemble des quartiers
Quartiers profitant d'un environnement dynamique	437	59	18	514
Quartiers en difficulté dans un environnement industriel	340	36	5	381
Quartiers en décrochage	350	38	10	398

* Trois quartiers n'ont pas pu être caractérisés selon les typologies ONPV de 2016, certains indicateurs n'étant pas disponibles. Il s'agit du quartier sortant « Les Jardins de l'Empereur » à Ajaccio et de deux quartiers initialement non éligibles « Paty Monmousseau » à Bègles et « Les Capucins » à Thouars.

Figure 18
Valeurs 2020 et évolution des indicateurs relatifs à l'emploi entre 2010 et 2020



Source : Estimations démographiques 2010 et 2020, Insee

C. TYPOLOGIE « COHÉSION SOCIALE »

Quartiers sortants : un profil spécifique en début de période de contractualisation

La typologie « Cohésion sociale » se décline en deux axes, à l'échelle du quartier, d'une part, et selon leur environnement, d'autre part :

- Le premier axe porte sur un ensemble d'indicateurs relatifs à l'intégration sociale des quartiers (défaveur sociale dans les établissements scolaires, nombre d'équipements de base à moins de 2 km, parité dans l'emploi) et à leur profil social (part de familles monoparentales, part d'étrangers).

- Le second axe relève des écarts de développement économique entre les quartiers et leur environnement (écart d'évolution des revenus, du taux de pauvreté par rapport à l'EPCI d'appartenance et part de la population municipale en politique de la ville).

Les quartiers sortants sont majoritairement issus de la classe « Quartiers intégrés dans un environnement mixte » (22 sur 33). A l'inverse, il y a proportionnellement bien moins de « Petits quartiers en grande précarité qui se fondent dans leur environnement » (2 sur 33) parmi les quartiers sortants que parmi les toujours éligibles alors que bon nombre de ces quartiers étaient pourtant initialement non éligibles (46 sur 133).

Les évolutions marquantes sur la période 2015-2023

L'actualisation de la typologie « Cohésion sociale » menée par l'ONPV en 2024 a entraîné une toute autre classification que celle obtenue en 2016. En effet, certains indicateurs utilisés en 2016 ont évolué comme celui relatif à la centralité en équipements qui peut désormais être appréhendé par la Base permanente des équipements (BPE) de l'INSEE, plus exhaustive et directement géolocalisée en quartier prioritaire. En conséquence, les classes issues de la classification ne sont pas comparables à celles de la typologie initiale.

Parmi les variables sur lesquelles s'appuie la typologie « Cohésion sociale », la mixité scolaire a évolué à un rythme différent selon les quartiers. Une nette amélioration est visible entre 2013 et 2023 puisque la part d'élèves de 6^e issus de classes favorisées a augmenté alors que celle de 6^e issus de classes défavorisées a diminué quel que soit le statut d'actualisation des quartiers.

Dans les collèges implantés dans les quartiers sortants, la part des élèves de 6^e issus de classes défavorisées était en 2013 déjà plus faible que dans les autres quartiers (44 %) et a diminué : en 2023, les élèves de 6^e de ces établissements se répartissent quasiment en trois tiers selon leur milieu d'origine entre favorisés, moyens et défavorisés. Les quartiers initialement sortants se rapprochent de cette répartition en 2023. En revanche, dans les quartiers toujours éligibles, la part d'élèves de 6^e issus de milieu défavorisé, qui était plus élevée en 2013 (58 %), concerne encore un élève sur deux en 2023.

Figure 18

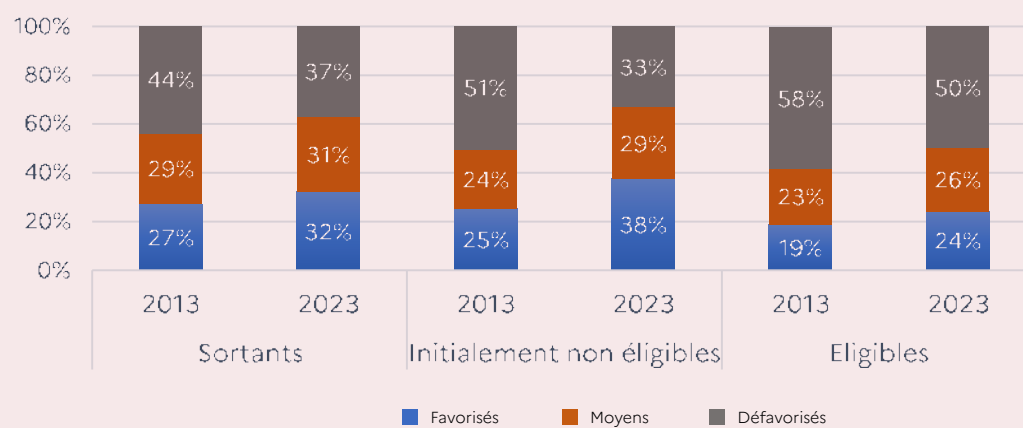
Statut de sortie des quartiers selon la typologie « Cohésion sociale » 2016

	1127 quartiers toujours éligibles	133 quartiers initialement non éligibles	33 quartiers sortants	Ensemble des quartiers
Quartiers intégrés dans un environnement mixte	430	58	22	510
Grands quartiers défavorisés	156	8	4	168
Petits quartiers en grande précarité qui se fondent dans leur environnement	203	46	2	251
Quartier ségrégués	388	21	5	364

* Trois quartiers n'ont pas pu être caractérisés selon les typologies ONPV de 2016, certains indicateurs n'étant pas disponibles. Il s'agit du quartier sortant « Les Jardins de l'Empereur » à Ajaccio et de deux quartiers initialement non éligibles « Paty Monmousseau » à Bègles et « Les Capucins » à Thouars.

Figure 19

Évolution de la mixité scolaire en classe de 6e entre 2013 et 2023



Source : Exploitation ANCT des données Direction de l'évaluation, de la prospective et de la performance (DEPP)

D. Vers une typologie des quartiers prioritaires 2024

Les acteurs de la politique de la ville ont pu confirmer l'intérêt des typologies ONPV 2016 pour comprendre les spécificités des quartiers eu égard à leur diversité. La réflexion a été engagée par l'ONPV pour l'actualiser avec le lancement d'un groupe de travail ONPV en juin 2025.

La nouvelle typologie des quartiers prioritaires entrée en vigueur en 2024 devra s'assurer de couvrir tous les thèmes prégnants dans les contrats de ville 2024. Alors que les contrats de ville en 2015 étaient limités à trois piliers (développement de l'activité économique et de l'emploi, cohésion sociale, cadre de vie et renouvellement urbain) qui préfiguraient les trois typologies (cadre de vie, emploi, cohésion sociale), les contrats de ville 2024 ont pu structurer plus librement les thématiques prioritaires des actions de la politique de la ville. Les thématiques abordées dans les contrats de ville 2024 sont diverses : éducation / réussite éducative, développement économique, mobilités,

logement, mixité sociale, transition écologique, alimentation, sécurité et tranquillité publique, santé et accès aux soins, sport et culture, amélioration de l'accès aux droits pour les habitants des quartiers, etc.

Cette nouvelle typologie devra être davantage pensée et utilisée pour l'évaluation de la politique de la ville et le suivi des mesures du CIV de juin 2025. Pour ce faire, les classes doivent refléter un état plus ou moins positif du QPV sur un sujet donné. Ainsi, l'évolution d'une classe à une autre au sein d'une typologie permettra de caractériser la trajectoire positive ou négative d'un quartier. La nouvelle typologie des QPV pour 2024 doit donc être intégrée à la réflexion sur l'évaluation nationale de la politique de la ville, afin d'assurer qu'elle puisse lui être utile. Enfin, les indicateurs utilisés devront être rapprochés des indicateurs de suivi du CIV, afin que les deux exercices puissent se compléter.

IV. Typologies des quartiers prioritaires et sélection des huit territoires de l'analyse qualitative

Le groupe de travail de l'ONPV a rapidement exprimé la nécessité d'interroger des acteurs de terrain pour décrire de manière plus qualitative l'évolution de quelques quartiers prioritaires au cours de la contractualisation 2015-

2023. Les huit quartiers interrogés ont été volontairement choisis pour couvrir des profils différents notamment en regard de la combinaison des trois typologies de 2016.

Figure 20
Huit quartiers de l'étude de cas selon leurs profils issus des typologies 2015

Nom du quartier	Commune	Cadre de vie	Cohésion sociale	Emploi
Harfleur - République – Lapérouse	Le Creusot (71)	Centres anciens	Quartiers en développement économique	Quartiers profitant d'un environnement dynamique
Entrée de ville	Clichy (92)		Grands quartiers défavorisés mais équipés	
Pleyel	Saint-Denis (93)	Quartiers HLM périphériques		Quartiers en difficulté dans un environnement industriel
Bléville Sud	Le Havre (76)		Quartiers HLM de banlieues éloignées	
Quartier prioritaire de Lingolsheim	Lingolsheim (67)	Quartiers profitant d'un environnement dynamique		
La Source	Neuville-sur-Saône (69)			
Marlioz	Aix-les-Bains (73)			
Petit Pré - Sablières	Créteil (94)			
			Grands quartiers défavorisés mais équipés	

* Trois quartiers n'ont pas pu être caractérisés selon les typologies ONPV de 2016, certains indicateurs n'étant pas disponibles. Il s'agit du quartier sortant « Les Jardins de l'Empereur » à Ajaccio et de deux quartiers initialement non éligibles « Paty Monmousseau » à Bègles et « Les Capucins » à Thouars.

2

TRAJECTOIRES DE HUIT QUARTIERS SORTANTS DE LA GÉOGRAPHIE PRIORITAIRE DE LA POLITIQUE DE VILLE

Sommaire

Introduction	25
• I. Méthodologie	27
• A. Les objectifs de l'étude	28
• B. Périmètre de l'étude qualitative	28
• II. Analyses transverses	36
• A. Évolutions sur la période 2015 – 2023 : trois types de trajectoires au sein d'une politique de la ville territorialisée	36
• B. Période 2023 – 2025 : sorties de la géographie prioritaire et héritages variés	56
• C. Conclusions : les pratiques inspirantes	62

Réalisé par PwC France et Maghreb



Propos préliminaires

Ce rapport s'inscrit dans le cadre d'une mission de conseil, réalisée dans un temps limité et selon les objectifs définis contractuellement avec le commanditaire. Il ne constitue pas un travail de recherche académique, bien que certaines références théoriques et méthodologiques aient pu être mobilisées pour éclairer l'analyse. Les constats reposent sur les données disponibles, les entretiens et observations réalisés, ainsi que l'expertise mobilisée par l'équipe. Ils doivent être interprétés et mis en perspective comme des éléments d'illustration de dynamiques à l'œuvre sur les territoires. Les conclusions de ce rapport sont limitées dans le temps et dans l'espace aux situations observées : elles ne présagent pas de la trajectoire à venir des ex-quartiers observés, et ne peuvent être généralisées à des territoires qui n'auraient pas fait l'objet d'observations au cours de cette étude.

REMERCIEMENTS

Nous adressons ici nos sincères remerciements **aux 90 personnes** qui se sont mobilisées pour répondre à nos questions, puis ont assisté et enrichi les échanges lors des visites sur sites. Merci pour le temps et la considération accordés, merci de nous avoir accueillis, ouvert les portes de vos locaux et raconté avec patience, délicatesse et nuances l'histoire de votre territoire.

Introduction

Suite aux travaux d'actualisation de la géographie prioritaire, l'ONPV a souhaité compléter l'état des lieux présenté en première partie de ce rapport par une approche qualitative de **diagnostics approfondis et ciblés sur une dizaine de territoires pour en expliciter l'évolution, comprendre les facteurs explicatifs et dessiner les perspectives**. L'analyse de la diversité des situations doit permettre de **documenter les trajectoires observées** et d'identifier des pratiques pouvant inspirer d'autres territoires faisant face aux mêmes défis.

De cette étude de cas, quatre enjeux principaux se dégagent comme structurants pour l'ensemble des 8 territoires observés. Essentiels, ils ne sont pour autant pas exhaustifs : ces quatre sujets n'épuisent pas l'intégralité des leviers de transformation des territoires observés.

- La **rénovation urbaine** est un levier central, qu'il s'agisse de reconstruction via des projets ANRU ou de réhabilitation du bâti via des projets plus locaux, la transformation du bâti semble au cœur de l'amélioration du cadre de vie. Cela paraît également un facteur essentiel de développement de la mixité sociale.
- L'animation locale visant à renforcer le **lien social** est également cruciale. Celle-ci est prise en charge sur le terrain par différents acteurs structurants pour les habitants et soutenus par la politique de la ville : les centres sociaux, les

associations, les dispositifs de proximité tels que les adultes relais ou les conseils citoyens. Les interactions au sein du réseau social local renforcent la cohésion entre les habitants et avec les acteurs du territoire, facilitant la mise en place de projets collectifs et la participation citoyenne.

- L'**urbanisme** et la planification de la transformation urbaine (habitat et mobilité notamment), en intégrant les quartiers dans une aire urbaine plus large, visent à réduire l'isolement socio-économique en améliorant l'accessibilité aux services publics, aux transports en commun, aux aménités de manière large comme les commerces de proximité et les espaces verts.
- Enfin, les **enjeux économiques** sont primordiaux, car le développement de l'activité économique locale et la création d'emplois sont essentiels pour revitaliser les quartiers et offrir des perspectives aux habitants.

D'autres enjeux (éducation, santé, sécurité, accès à la culture, etc.) travaillés par les acteurs du territoire, dans le cadre de la politique de la ville ou dans d'autres cadres, favorisent l'amélioration des conditions de vie. Ces enjeux complémentaires diffèrent en importance d'un territoire observé à l'autre, selon les caractéristiques des populations locales.

Ensemble, ces dimensions contribuent à la réussite de la politique de la ville et à la transformation durable des territoires concernés.

La politique de la ville est un ensemble de dispositifs transitoires : elle s'applique sur un périmètre géographique limité et pour un temps limité, bien qu'elle s'inscrive parfois dans le temps long⁵. Elle peut être appréhendée comme **un ensemble de dispositifs d'aides publiques et une organisation de l'action publique, articulés entre eux et distincts des dispositifs de droits communs**.

Certains acteurs témoignent d'un sentiment très positif de réussite lors de la sortie de la géographie prioritaire de la ville, et d'autres témoignent de sentiments mitigés, voire de craintes liées à la sortie des dispositifs d'appui spécifiques, certains acteurs allant même jusqu'à prévoir la réintégration du quartier lors de la prochaine mise à jour de la géographie prioritaire tant ils sont peu confiants quant à l'amélioration d'une situation qui leur paraît toujours dégradée. Pour certains⁶ il est clair que « l'objectif de la politique de la ville c'est d'en sortir », quand pour d'autres⁷ « ce n'est jamais une joie de quitter la géographie prioritaire ». Pour la moitié (4) des territoires observés, les sentiments exprimés par les acteurs de terrain sont relativement univoques⁸ concernant la sortie de la géographie prioritaire ; pour l'autre moitié les sentiments exprimés sont plutôt équivoques : la satisfaction le dispute à l'inquiétude d'avoir été amputé trop tôt de moyens d'action jugés essentiels pour stabiliser la situation sur le temps long.

La diversité et l'ambivalence des témoignages illustrent la plasticité et la richesse de cette politique publique, inscrite certes dans un cadre réglementaire national, mais mise en œuvre localement dans une démarche contractuelle coconstruite par les acteurs du territoire (État – Collectivité – bailleurs sociaux).

Dans quelle mesure la sortie d'un quartier de la géographie prioritaire de la politique de la ville témoigne de trajectoires positives, observables sur le terrain d'une part et vécues par les habitants d'autre part : quels sont pour les acteurs des territoires les réussites et les défis qu'ils perçoivent ; quels sont les facteurs clef de ces succès ?

Cette étude vise à décrire les trajectoires suivies par les 8 territoires observés dans l'étude, afin de permettre à d'autres territoires aux caractéristiques proches d'identifier des pratiques inspirantes à adapter à leurs réalités.

5. Certains territoires sont intégrés à des dispositifs relevant d'actions spécifiques en faveur de zones urbaines défavorisées depuis la fin des années 1980.

6. Témoignages reçus sur les territoires de Lingolsheim et de Clichy par exemple

7. Témoignages reçus sur les territoires de Neuville-sur-Saône et au Havre, par exemple

8. Pour trois territoires (Lingolsheim, Clichy et Saint-Denis) les retours des acteurs rencontrés sont positifs : la sortie de la géographie prioritaire est une réussite, la reconnaissance d'efforts de longs termes. Pour un territoire (Neuville-sur-Saône) les retours des acteurs sont globalement inquiets.

I. Méthodologie

Une révision approfondie des quartiers prioritaires a été réalisée : 34 quartiers⁹ sortent du périmètre de la géographie prioritaire de la ville, pour amener ce nouveau zonage à 1362 territoires métropolitains, 140 dans les départements d'Outre-mer, 76 en Polynésie française et 2 à Saint-Martin. Les quartiers bénéficiant des dispositifs de géographie prioritaire de la ville sont répartis dans tous les départements français.

La mise à jour de la cartographie des quartiers prioritaires a été réalisée en 2023 pour l'hexagone et 2024 pour les territoires d'outre-mer par les préfetures de département – en s'appuyant sur l'ANCT (Agence Nationale de Cohésion des Territoires) et la mise à disposition de données par l'INSEE¹⁰ – sur la base des trois critères objectifs¹¹ permettant d'identifier des zones de concentration de pauvreté en milieu urbain :

ZOOM SUR LES CRITÈRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

- **Environnement urbain.** Être situé dans une unité urbaine de plus de 10 000 habitants.
- **Démographie.** Présenter un revenu inférieur à la moyenne nationale et à celle de l'unité urbaine.
- **Revenu.** Regrouper au moins 1 000 habitants.

La nouvelle cartographie de la géographie prioritaire a été réalisée dans le cadre d'une **concertation locale*** (étape préparatoire de dialogue entre les préfetures et les élus locaux), réalisée au cours de l'année précédant la sortie, qui visait à ce que le zonage définit corresponde le mieux possible aux réalités locales¹².

. Note sur les concertations locales : si tous les acteurs locaux témoignent de la tenue d'échanges au cours de l'année 2023, a minima pour les informer de la sortie prévue du quartier présent sur leur territoire de la géographie prioritaire, **la richesse des discussions semble avoir été variable : certaines municipalités évoquent des échanges réguliers et nourris tout au long de l'année 2023 visant à « accompagner » les acteurs du territoire vers la sortie des dispositifs spécifiques politique de la ville en trouvant des relais dans les dispositifs de droit commun, d'autres municipalités témoignent d'échanges relativement limités, voire de conditions de dialogue difficiles dans certains cas où les services de l'État n'ont pas pu se rendre disponibles. Dans les territoires où ces concertations ont pu se tenir de manière approfondie malgré la sortie des quartiers des périmètres de responsabilités et prérogatives uns et des autres, **la qualité du dialogue s'est avérée être l'un des facteurs amenant les acteurs locaux à considérer la sortie de la géographie prioritaire comme une réussite.***

9. Source : Ministère de l'aménagement du territoire et de la décentralisation logement, transports, ruralité, ville et Ministère de la transition écologique, de la biodiversité, de la forêt, de la mer et de la pêche ; URL : <https://www.ecologie.gouv.fr/presse/nouvelle-carte-quartiers-prioritaires-politique-ville#:~:text=960%20quartiers%20toujours%20%C3%A9ligibles%20voient%20leur,d'une%20%C3%A9volution%20d%C3%A9mographique>.

10. Source : ANCT ; URL : <https://sig.ville.gouv.fr/page/224/les-quartiers-prioritaires-de-la-politique-de-la-ville-2024>

11. Définis par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014

12. Ibidem.

A. LES OBJECTIFS DE L'ÉTUDE

Comme précisé plus haut, ce rapport intègre uniquement une dimension qualitative, et s'attache particulièrement à :

- Comprendre ce qu'être en géographie prioritaire a apporté aux quartiers observés ; notamment en étudiant la **trajectoire d'évolution** des quartiers sélectionnés durant la période où ils ont été quartiers, et les causes qui les ont amenés vers le motif de sortie (« revenu » ou « démographie » ou les deux)
 - Présenter des **études de cas** sur l'après-dispositif en isolant les principaux enseignements.
- L'approche méthodologique adoptée est inspirée des outils et méthodes analytiques des sciences humaines et sociales (cf. Annexe A. Méthode de travail). Les témoignages des acteurs de terrain ont permis plus particulièrement d'étayer les réflexions autour de quatre axes d'étude :
- Identifier et expliciter la trajectoire d'évolution de chaque quartier

- Expliciter les facteurs déterminants de ces évolutions dans le temps
- Identifier ce qui perdure après la sortie des dynamiques induites au titre de la politique de la ville par les investissements consentis mais aussi par les dispositifs d'animation et de mise en réseaux d'acteurs
- Établir des tendances sur la base de rapprochements analytiques entre territoires, si et quand cela paraît pertinent.

Sur cette base, des **diagnostics ciblés ont été élaborés** sur les huit territoires choisis pour la diversité de leurs contextes et de leurs situations. Ceux-ci s'attachent à examiner dans chaque quartier ce que les acteurs de terrain ont mis en place sur la période 2015-2024. Les échanges ont également été l'occasion d'identifier comment s'est déroulée la sortie de la géographie prioritaire.

B. PÉRIMÈTRE DE L'ÉTUDE QUALITATIVE

1. Périmètre géographique

La présente étude qualitative porte sur une **sélection de 8 territoires**, choisis parmi l'ensemble des 34 quartiers sortants¹³.

Carte des 8 territoires sélectionnés dans le cadre de cette étude

La sélection des 8 territoires sur lesquels ont porté les observations a été réalisée par les services de l'ANCT, en partenariat avec les Préfectures. Cette sélection s'est fondée sur un choix raisonné de diversité des situations, compte-tenu de la variété connue ou pressentie des profils de territoires et de trajectoires. Il est notable que les 8 quartiers observés sont de taille relativement limitée au regard de la taille possible de quartiers ailleurs sur le territoire.

À titre indicatif, on peut noter que sur cette sélection, 5 quartiers sont sortis car ils ne répondaient plus au critère sur le revenu, et 3 quartiers car ils ne répondaient plus ni au critère sur le revenu, ni au critère démographique. Par ailleurs, 5 territoires sur 8 ont bénéficié d'un programme financé par l'ANRU (PNRU, NPNRU, autre). Enfin, 3 quartiers sur 8 sont des territoires limitrophes à la capitale, parties intégrantes du projet du Grand Paris depuis janvier 2016.

Carte des 8 territoires sélectionnés dans le cadre de cette étude



¹³. Pour mémoire, 1362 quartiers métropolitains composent la nouvelle carte nationale des quartiers prioritaires de la ville, en janvier 2024. Cf. Introduction

Liste des territoires sélectionnés dans le cadre de cette étude :

Nom de la ville / Quartier	Motif de sortie	Projet ANRU
Lingolsheim / Les Hirondelles	Revenu	Oui
Aix-les-Bains / Marlioz	Revenu et démographie	Oui
Neuville-sur-Saône / La Source	Revenu et démographie	Non
Le Creusot / Harfleur-République-Lapérouse	Revenu et démographie	Oui
Créteil/Petit Pré-Sablères	Revenu	Oui
Saint-Denis/Pleyel	Revenu	Non
Clichy/Entrée de ville	Revenu	Oui
Le Havre/Bléville Sud	Revenu	Non

En outre, la géographie prioritaire des territoires ultra-marins ayant fait l'objet d'une mise à jour ultérieure (janvier 2025), aucun quartier hors France hexagonale n'a été observé.

Aussi, il est important de retenir que cette étude apporte des informations qualitatives illustrant des trajectoires singulières. Elle ne peut être considérée comme représentative et ses conclusions

ne peuvent être prises pour des prescriptions à l'endroit de tout ou partie des quartiers sortants ou actifs. Les enseignements tirés des observations présentées dans les monographies annexées à ce document sont limités au périmètre des huit territoires observés et à la période étudiée (cf. Annexe A. Méthode de travail - Partie 3. Limites méthodologiques et difficultés rencontrées).

Présentation des territoires

Le Havre**Bléville Sud**

Petites villes ou villes moyennes

Typologie ONPV 2016 :

Cohésion sociale : Grands quartiers défavorisés

Cadre de vie : Quartiers HLM périphériques

Emploi : Quartiers en difficulté dans un environnement industriel

2 545 habitants en 2018 (-3,3% depuis 2013)

36% de taux de pauvreté en 2021 (+17,2% depuis 2013)

7 quartiers dans le contrat de ville

Clichy**Entrée de Ville**

Région parisienne

Typologie ONPV 2016 :

Cohésion sociale : Quartiers intégrés dans un environnement mixte

Cadre de vie : Centres anciens de petites unités urbaines

Emploi : Quartiers profitant d'un environnement dynamique

3 260 habitants en 2018 (+11,6% depuis 2013)

35 % de taux de pauvreté en 2021

2 quartiers dans le contrat de ville

Saint-Denis**Pleye**

Région parisienne

Typologie ONPV 2016 :

Cohésion sociale : Grands quartiers défavorisés

Cadre de vie : Quartiers HLM périphérique

Emploi : Quartiers qui profitent d'un environnement dynamique

1 675 habitants en 2018 (+23,7% depuis 2013)

27% de taux de pauvreté en 2021 (-19,6% depuis 2013)

22 quartiers dans le contrat de ville

Créteil**Petit Pré – Sablières**

Région parisienne

Typologie ONPV 2016 :

Cohésion sociale : Quartiers intégrés dans un environnement mixte

Cadre de vie : Quartiers HLM de banlieues éloignées

Emploi : Quartiers qui profitent d'un environnement dynamique

1 168 habitants en 2018 (+1,6% depuis 2013)

27% de taux de pauvreté en 2019 (+2,6% depuis 2013)

4 quartiers dans le contrat de ville

Lingolsheim**Quartier prioritaire de Lingolsheim**

Grandes métropoles

Typologie ONPV 2016 :

Cohésion sociale : Quartiers intégrés dans un environnement mixte

Cadre de vie : Quartiers HLM de banlieues éloignées

Emploi : Quartiers qui profitent d'un environnement dynamique

2 250 habitants en 2018 (-20% depuis 2013)

35% de taux de pauvreté en 2021 (-11,1% depuis 2013)

18 quartiers dans le contrat de ville

Le Creusot**Harfleur – République – Lapérouse**

Petites villes ou villes moyennes

Typologie ONPV 2016 :

Cohésion sociale : Quartiers ségrégués

Cadre de vie : Centres anciens de petites unités urbaines

Emploi : Quartiers en difficulté dans un environnement industriel

1 082 habitants en 2018 (+4,9% depuis 2013)

28,8% de taux de pauvreté en 2019 (-4,2% depuis 2013)

5 quartiers dans le contrat de ville

Aix-les-Bains**Marlioz**

Petites villes ou villes moyennes

Typologie ONPV 2016 :

Cohésion sociale : Quartiers intégrés dans un environnement mixte

Cadre de vie : Quartiers HLM de banlieues éloignées

Emploi : Quartiers en décrochage

1 147 habitants en 2018 (-1,4% depuis 2013)

23% de taux de pauvreté en 2019 (-31,7% depuis 2013)

1 quartier dans le contrat de ville

Neuville-sur-Saône**La Source**

Grandes métropoles

Typologie ONPV 2016 :

Cohésion sociale : Quartiers intégrés dans un environnement mixte

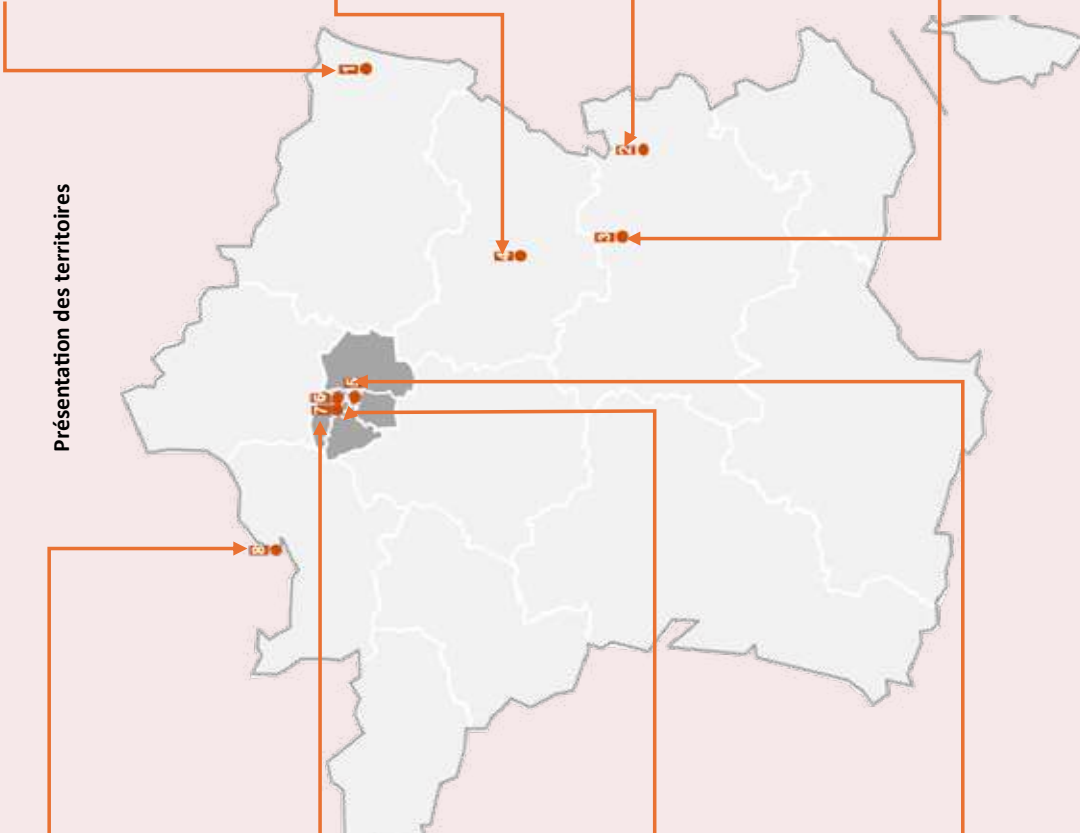
Cadre de vie : Quartiers HLM de banlieues éloignées

Emploi : Quartiers qui profitent d'un environnement dynamique

964 habitants en 2018 (-2,2% depuis 2013)

26,5% de taux de pauvreté en 2019 (-1,1% depuis 2013)

37 quartiers dans le contrat de ville



2. Périmètre des acteurs rencontrés

La présente étude qualitative a induit la mobilisation de 87 **acteurs de terrain impliqués dans la politique de la ville, répartis sur les 8 territoires observés**. Ces acteurs ont pu contribuer à l'étude via un entretien semi-directif approfondi, le partage de documentation, des commentaires sur les productions intermédiaires (pré-diagnostics), la participation aux ateliers ou aux visites sur site (cf. Annexe A. Méthode de travail).

ZOOM SUR LES ACTEURS DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

La politique de la ville repose sur une collaboration étroite entre différents partenaires¹⁴ :

- **L'État** et les **collectivités territoriales** qui fixent les orientations stratégiques et opérationnelles.
- Les **établissements publics**, notamment l'ANCT, qui assurent un appui technique et financier.
- Les **associations** et **acteurs de la société civile**, qui portent des actions de proximité.
- Le **secteur privé**, impliqué dans le développement économique et l'insertion professionnelle.

Les dynamiques de travail entre les acteurs d'un territoire dans le cadre de la politique de la ville sont variées et complexes. Elles reposent sur une collaboration étroite entre les services de l'État, les collectivités territoriales, les bailleurs sociaux, les associations, et les habitants. Chaque acteur apporte son expertise et ses ressources pour répondre aux besoins spécifiques du territoire.

Un principe de sélection a été fixé dès le cadrage de l'étude : l'identification des partenaires sur chaque territoire devait donner la parole de manière équilibrée aux institutions signataires des contrats de ville (État et collectivités territoriales) et aux représentants de la société civile (associations et secteur privé). Cette structuration méthodologique vise à récolter une vision des trajectoires des quartiers, prenant à la fois en compte les **dynamiques territoriales** et les **destins des habitants de ces territoires** – ces deux dimensions n'étant pas systématiquement corrélées (cf. Trajectoire de gentrification / éloignement des populations vulnérables, en partie III-Analyses traverses).

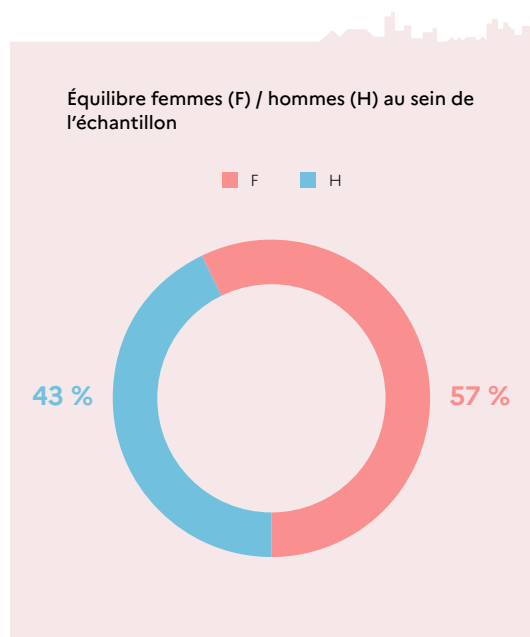
La **méthode d'identification des interlocuteurs** de chaque territoire à intégrer dans l'étude a reposé sur **l'interconnaissance** des personnes impliquées dans les dispositifs partenariaux propres au fonctionnement la politique de la ville. Cette approche, que l'on peut considérer comme un « échantillonnage de convenance » dans la mesure où il s'est agi d'interroger des interlocuteurs accessibles, est **fondée en principe** : elle s'appuie sur le mécanisme central de la politique de la ville, objet de cette étude. En effet, la politique de la ville repose sur des mécanismes forts de travail en réseau des acteurs de terrain impliqués dans la contractualisation et sa mise en œuvre. En établissant de manière méthodique la liste d'interlocuteurs par recommandations successives, partant systématiquement du même point de départ (les services préfectoraux), la dynamique de réseau elle-même s'est faite territoire par territoire. À titre d'illustration la place des bailleurs sociaux dans la mise en œuvre de la politique de la ville s'est révélée différente d'un quartier à l'autre : dans certains territoires les acteurs institutionnels les ont évoqués très rapidement comme partenaires privilégiés, dans d'autres aucun contact de bailleur social n'a été transmis.

La structuration du listing d'interlocuteurs à impliquer dans l'étude a donc été l'une des premières étapes de la méthodologie structurant la suite des travaux, et première phase de récolte d'informations à analyser. 134 personnes ont été contactées individuellement dans le cadre de cette étude. Sur ce volume de personnes contactées, 87 personnes se sont impliquées et 47 personnes n'ont pas donné suite à la prise de contact. 46 personnes se sont impliquées dans plusieurs étapes de travail.

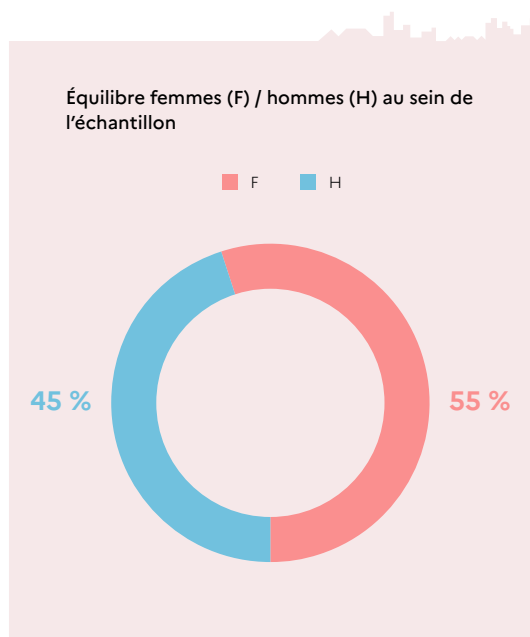
14. Source : <https://anct.gouv.fr/programmes-dispositifs/politique-de-la-ville>

Caractéristiques de la liste d'interlocuteurs

Les parties prenantes de l'étude forment un groupe relativement paritaire.



Le listing d'interlocuteurs contactés individuellement comporte 43 % d'hommes et 57 % de femmes.



La liste des personnes ayant répondu et participé à l'étude comporte 45 % de profils masculins et 55 % de profils féminins.

La liste des parties prenantes actives dans le cadre de l'étude

se compose pour 2/3 d'acteurs relevant du secteur institutionnel et environ 1/3 d'acteurs relevant de la société civile. L'écart s'explique par le nombre d'agents mobilisables par chaque type de structure : pour chaque temps de travail (entretien ou ateliers) les agents des institutions (préfectures, communauté de communes, et ville notamment) pouvaient mobiliser entre 1 et 3 personnes, quand les associations et représentants de la société civile souvent moins dotés en personnel ne pouvaient souvent mobiliser qu'un interlocuteur à la fois.

Dans le cadre de cette liste de parties prenantes, les centres de ressources de la politique de la ville (CRPV) ont été considérés comme des entretiens de la catégorie « institutionnels », sans que cela n'ait d'implication autre que la répartition de la charge d'organisation des échanges au sein de l'équipe projet. Ils sont comptabilisés dans les deux graphiques ci-après comme « autre ».

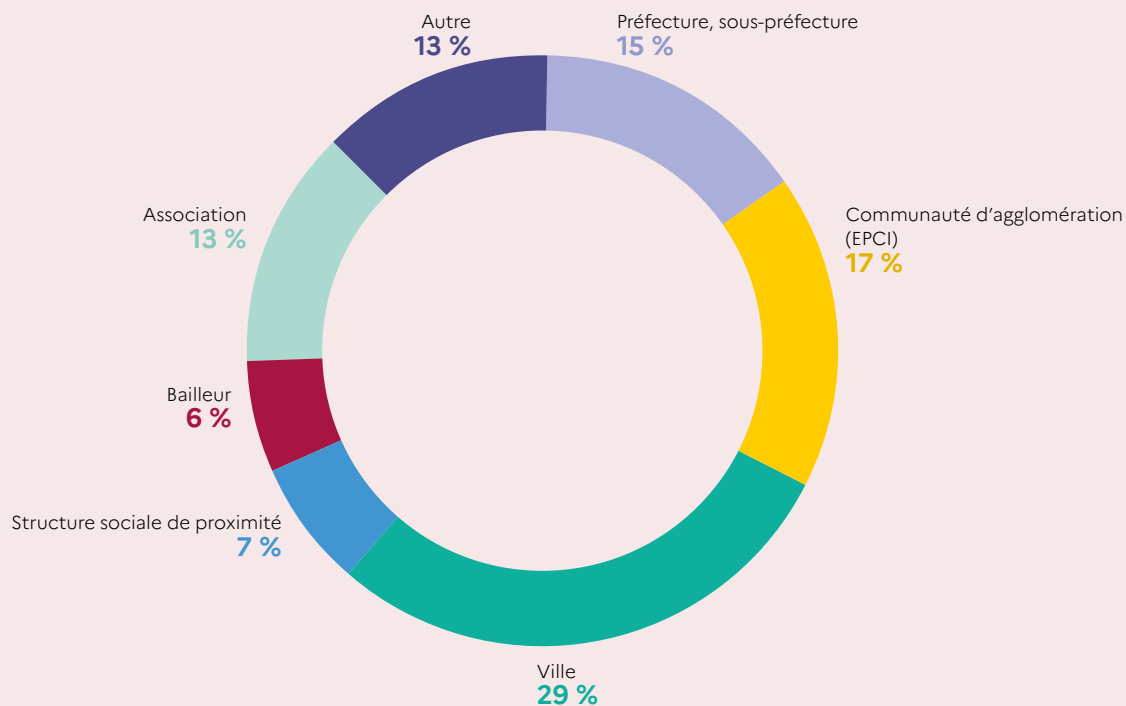
Les **agents des municipalités** se sont particulièrement impliqués dans les différents temps de travail de cette étude.

La liste des parties prenantes actives à l'étude se compose par ailleurs de 65 % de représentants d'un organisme signataire d'un contrat de ville et de 28 % de représentants d'un organisme bénéficiaire de dispositifs politique de la ville.

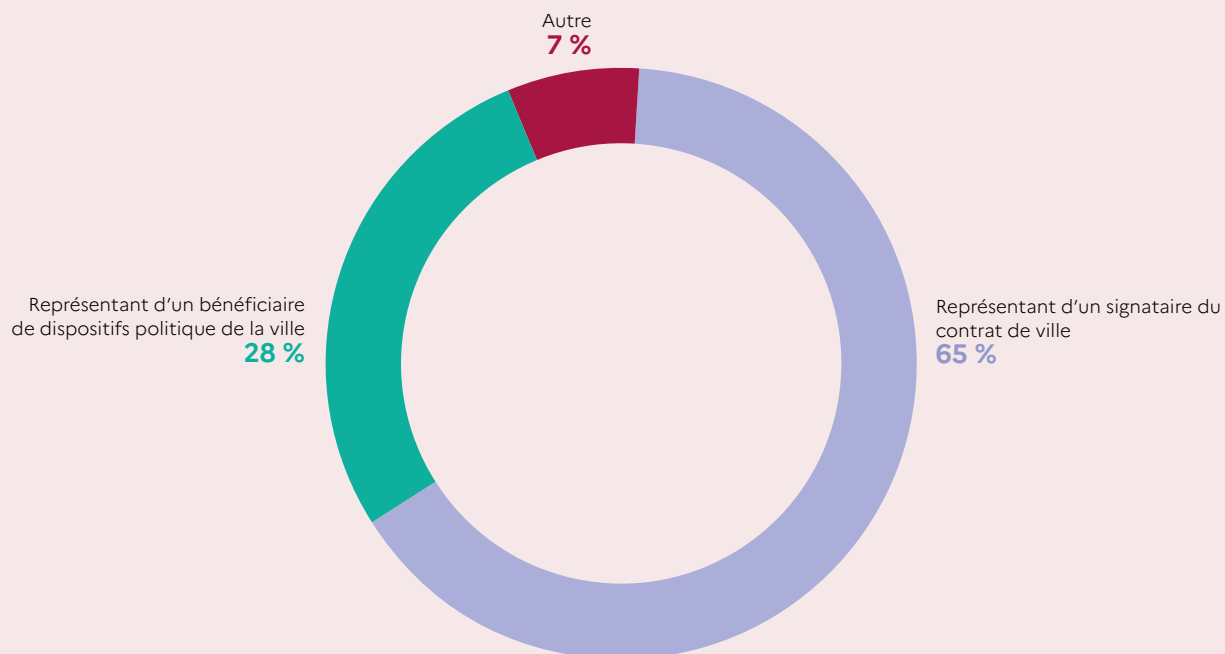
ZOOM SUR LA DÉFINITION DE « STRUCTURE SOCIALE DE PROXIMITÉ » DANS LE CADRE DE CETTE ÉTUDE

Les structures sociales de proximité représentent 7 % des interlocuteurs actifs de la présente étude. Ces structures sont les centres sociaux, les espaces de vie sociale (EVS) et les maisons des jeunes et de la culture (MJC); ce sont des structures de proximité qui œuvrent pour le lien social, l'inclusion et la participation des habitants et donc partagent des objectifs communs; ils se distinguent toutefois par leurs missions précises, leur reconnaissance institutionnelle et leur mode de fonctionnement.

Composition de la liste des parties prenantes de l'étude
Décomposition 1



Composition de la liste des parties prenantes de l'étude
Décomposition 2



Cartographie des acteurs de terrain parties prenantes de cette étude, référencés territoire par territoire¹⁵

Territoire	TOTAL Acteurs contactés par territoire	TOTAL Acteurs impliqués par territoire	Acteur institutionnel	Acteur de la société civile	Signataire du contrat de ville	Bénéficiaire de la politique de la ville	H	F
Lingolsheim	27	17	13	4	10	3	10	7
Aix-les-Bains	17	13	10	3	8	3	6	7
Neuville/S.	11	8	6	2	6	2	3	5
Le Creusot	11	9	5	4	5	3	4	5
Créteil	18	10	6	4	5	4	5	5
Saint-Denis	22	9	7	2	6	2	5	4
Clichy	11	6	4	2	3	2	4	2
Le Havre	17	15	12	3	11	3	2	13

La vue synthétique ci-dessus représente les parties prenantes à l'étude par territoire sous format de carte de chaleur, indiquant en couleur plus foncée les pôles où les écarts sont significatifs (2 unités d'écart ou plus). Les acteurs institutionnels sont majoritairement signataires du contrat de ville, quand les représentants de la société civile sont régulièrement bénéficiaires des crédits politique de la ville. Quelques acteurs ne sont ni signataires des contrats de ville, ni bénéficiaires des crédits politiques de la ville mais sont impli-

qués dans la mise en œuvre des contrats (par exemple, sur la commune de Lingolsheim, des personnes occupant des postes de Dispositif d'Accompagnement Collectif Individuel de Proximité (DACIP) ont participé à l'étude).

Les acteurs de la société civile ont été contactés sur chaque territoire, avec des taux de succès variables dans l'ensemble.

¹⁵. La liste complète des contacts pris et des participations individuelles sont détaillées en annexe

ZOOM SUR LA DÉFINITION DE « SOCIÉTÉ CIVILE » DANS LE CADRE DE CETTE ÉTUDE

Dès la conception de l'étude et avec l'aval de l'ANCT, les organisations de la société civile (OSC) sont apparues comme des interlocuteurs pertinents. Pour autant, cette notion recouvre une réalité complexe¹⁶ et il est apparu au fil de la structuration de la liste des interlocuteurs pour les entretiens que ses contours méritaient d'être précisés.

En France, la société civile est particulièrement active, nombreuse et protéiforme avec un maillage de l'ensemble du territoire par le tissu associatif. Le secteur social est un champ d'action privilégié de la société civile. Tiers secteur actif dans les quartiers notamment (mais non exclusivement) par le biais du programme 147, les OSC peuvent être :

- Prestataires pour une action ponctuelle dans le cadre de la programmation quartiers,
- Délégataires de service public (quand le centre social de la ville n'est pas en régie par exemple),
- Partenaires ou du moins parties prenantes de l'animation de la vie de quartier et de la cohésion sociale.

Notons que les centres sociaux opérés en régie municipale restent à la marge de la notion de société civile, dans l'acception retenue dans cette étude. La diversité des organisations territoriales sur ce point a pu établir un déséquilibre de représentation de la société civile entre les territoires observés : les centres sociaux considérés société civile quand ils sont associatifs, intègrent plutôt le pôle de la parole institutionnelle quand ils sont en régie municipale. Cette distinction restant à nuancer, tous étant majoritairement financés par des crédits municipaux.

La diversité des acteurs de la société civile (association dépendant de réseaux ou fédérations, petites associations locales, associations créées pour répondre à un besoin spécifique, etc.) et des situations a permis d'examiner différentes problématiques, comme l'accès aux subventions, la participation de la société civile à la mise en œuvre des politiques publiques (approche partenariale multi acteurs) et l'auto-organisation des habitants et la mobilisation citoyenne sur les territoires.

Notons sur ce point que le rapport de Hubert Dubedout « Ensemble, refaire la ville » (1983), qui installe l'implication des habitants comme objectif explicite de la politique de la ville.

Il reste enfin à souligner que les évolutions constatées dans cette étude s'inscrivent plus largement dans la restructuration actuelle du tissu associatif en France (pérennité des modèles économiques, crise du bénévolat, etc.) et confirment des tendances plus structurelles.

Les structures représentatives des acteurs économiques et du secteur privé, comme les syndicats de commerçants ou les Chambres de Commerce et d'Industrie, avaient été identifiées comme des interlocuteurs potentiels en début d'étude mais n'ont pas été mentionnées par les acteurs de terrain impliqués dans les dispositifs de la politique de la ville, pour l'organisation des entretiens ou d'ateliers.

Note : la méthode de constitution de la liste d'interlocuteurs basée sur la dynamique de réseau et la connaissance interpersonnelle, a permis d'identifier que les acteurs privés relevant du secteur économique ne sont que très partiellement intégrés aux dispositifs de

la politique de la ville (cf. partie III> A. > 2. Période 2015 – 2024 : les trajectoires d'évolution. De fait, si la présence ou l'absence de commerce de proximité est un élément essentiel dans la description et la vie des quartiers, le secteur privé a globalement été peu cité lors des entretiens et n'apparaît pas, aux yeux des acteurs de terrain participants à l'étude, comme des parties prenantes directement actives et mobilisées dans les dispositifs politique de la ville sur les territoires. Il est notable à ce titre d'observer que le renforcement des dynamiques de développement économique est une priorité affichée dans l'ensemble des contrats de ville étudiés (cf. partie 2015 : point de départ).

¹⁶ Pour mémoire, l'expression « société civile » est une notion de science politique et de droit qui recouvre plusieurs acceptions. Elle désigne en effet une forme de société ou d'organisation dont l'objet, strictement civil, relève du droit civil, contrairement aux sociétés commerciales et aux établissements publics et administratifs. Dans un usage plus large, employé notamment par les organisations internationales, la société civile regroupe l'ensemble des organisations, plus ou moins formalisées et structurées (associations, ONG, syndicats, etc.) à caractère non gouvernemental et à but non lucratif qui agissent notamment pour influencer les politiques publiques dans un sens favorable aux intérêts de leurs membres, adhérents ou de ceux qu'elles représentent, en toute indépendance des secteurs public et privé.

II. Analyses transverses

A. ÉVOLUTIONS SUR LA PÉRIODE 2015 – 2023 : TROIS TYPES DE TRAJECTOIRES AU SEIN D'UNE POLITIQUE DE LA VILLE TERRITORIALISÉE

1. 2015 : POINT DE DÉPART

Plus qu'un départ, une continuité de l'action publique

En 2015, alors que s'ouvre la période de contractualisation concernée par la présente étude, les huit territoires composant le périmètre de cette observation sont intégrés aux dispositifs de la politique de la ville depuis plusieurs années. Les 8 territoires observés sont couverts par des CUCS depuis 2007¹⁷, et pour plusieurs territoires les CUCS font suite à des dispositifs antérieurs, parfois lancés depuis les années 1990¹⁸.

Les **dispositifs de politique de la ville s'inscrivent dans le temps long**, les situations urbaines et sociales observées au cours de l'étude sont le fruit d'héritages successifs. Les contrats de ville 2015 – 2024, cœur de la présente étude, s'inscrivent dans une continuité de l'action publique.

Le tableau présenté ci-dessous répertorie les axes stratégiques structurants des contrats urbains de cohésion sociale (signés en 2007) et des contrats de ville qui leur ont succédé (signés en 2015). Ces contrats couvrent des territoires larges (communauté urbaine ou commune), ils sont donc plus génériques que les problématiques propres aux quartiers intégrés à l'étude. Néanmoins l'échelle étant relativement similaire entre les contrats de 2007 et de 2015, l'analyse des ruptures et des continuités reste pertinente. Le type de contrat influe sur le format du document et donc l'ordre de présentation des priorités stratégiques, plus libre dans le cadre des CUCS :

- en 2007, 3 territoires sur 8 positionnent le renouvellement urbain comme priorité première dans leur contrat; en outre les axes stratégiques paraissent plus nombreux et très adaptés à chaque territoire.

- en 2015, la quasi-intégralité des contrats de ville suit une structure unique – imposée – de développement en 3 axes et positionne le renouvellement urbain en axe 3 (sauf Créteil dont le contrat de ville affirme le renouvellement urbain comme axe premier¹⁹; et Saint-Denis qui déploie 6 axes).

Sur le fond, la lecture des contenus des contrats montre une continuité dans les axes stratégiques d'intervention entre 2007 et 2015 sur les territoires. Le tableau ci-dessous fait apparaître en couleur les axes qui se retrouvent dans les thématiques de 2007 et de 2015. Certains axes apparaissent plus clairement en 2015 dans la rédaction des documents, comme les actions en faveur de la jeunesse dans les axes prioritaires (Lingolsheim, Clichy, Le Creusot, Neuville-sur-Seine), la lutte contre la fracture numérique (Aix-les-Bains), le développement durable (Neuville-sur-Saône) ou la lutte contre les violences intra-familiales (Le Havre). Ces thématiques ne sont pas absentes des CUCS, mais sont plus explicites dans le rédactionnel en 2015, peut-être de manière corrélée à l'émergence de ces sujets dans la société. Pour les actions en faveur de la jeunesse, le contexte social post -2005 qui présidait à la rédaction des CUCS en 2006 – 2007 a pu influencer sur les choix rédactionnels.

En synthèse, les dynamiques en place dès 2007 – et parfois avant – se poursuivent sur le temps long; malgré quelques évolutions (voir tableau ci-dessous). L'action publique dans les quartiers s'inscrit dans une continuité.

17. Tous les CUCS sont versés au corpus documentaire de cette étude; disponibles en ligne en source ouverte dans la base documentaire de la politique de la ville. Source : <http://i.ville.gouv.fr/index.php/>

18. Par exemple à Clichy, les actions de rénovation urbaine s'inscrivent dans le temps long.

19. Ce territoire de Créteil conserve une cohérence notable dans l'ordre des axes prioritaires entre les contrats de 2007 (CUCS) et de 2015 (contrats de ville), ce qui est une particularité dans les contrats des territoires observés.

Territoire	Objectifs du contrat urbain de cohésion sociale en 2007	Objectifs du contrat de ville en 2015
Lingolsheim Eurométropole de Strasbourg	<p>Axe 1 : habitat et cadre de vie</p> <ul style="list-style-type: none"> - accompagner le programme de renouvellement urbain - diversifier l'offre de logements - améliorer la gestion urbaine de proximité <p>Axe 2 : prévention de la délinquance et citoyenneté</p> <ul style="list-style-type: none"> - accès aux droits - actions culturelles - soutien à la parentalité <p>Axe 3 : Emploi, développement économique et formation</p> <p>Axe 4 : accès aux savoirs et réussite éducative</p> <p>Axe 5 : Promotion de la Santé, Prévention et accès aux soins</p>	<p>Axes transversaux</p> <ul style="list-style-type: none"> Action avec et pour les jeunes Prévention et lutte contre les discriminations Egalité femmes-hommes Apprentissage et maîtrise de la langue française <p>Axe 1 : cohésion sociale</p> <ul style="list-style-type: none"> Accompagnement à la scolarité et prévention du décrochage scolaire ; attractivité et valorisation des établissements scolaires ; accompagnement des parents ; accès aux équipements et projets culturels ; partenariat avec l'université de Strasbourg ; santé <p>Axe 2 : emploi et développement économique</p> <ul style="list-style-type: none"> Parcours vers l'emploi ; qualifications et compétences ; lien entre les habitants, les entreprises et les acteurs de l'emploi ; attractivité des territoires et entreprises ; création d'entreprises et pérennisation <p>Axe 3 : cadre de vie et renouvellement urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> Politique de rénovation urbaine ; gestion urbaine de proximité ; convention intercommunale d'attribution des logements sociaux ; stratégie territoriale de sécurité et de prévention de la délinquance
Aix-les-Bains Communauté de commune de Grand Lac	<p>Axe 1 : Renforcer l'accès à l'emploi et à la formation professionnelle et dynamiser le développement économique</p> <p>Axe 2 : Faciliter l'accès à l'habitat, améliorer le cadre de vie</p> <p>Axe 3 : Encourager la réussite éducative et développer des dispositifs spécifiques pour favoriser l'accès des jeunes aux savoirs, à la culture, au sport, aux loisirs, y compris pour les 16-25 ans</p> <p>Axe 4 : Offrir un meilleur accès aux soins et des réponses de santé adaptées aux besoins des habitants</p> <p>Axe 5 : Valoriser la citoyenneté et mieux prévenir la délinquance.</p>	<p>Axes transversaux</p> <ul style="list-style-type: none"> Mobilité Citoyenneté et Valeurs de la République Egalité Femme / Homme Lutte contre les discriminations La jeunesse Le numérique <p>Axe 1 : Cohésion sociale</p> <ul style="list-style-type: none"> - Accès aux droits et lien social - Réussite éducative - Santé - Citoyenneté, culture <p>Axe 2 : Développement économique et emploi</p> <ul style="list-style-type: none"> - Accès à l'emploi - Soutien à l'entrepreneuriat <p>Axe 3 : Cadre de vie et habitat</p> <ul style="list-style-type: none"> - encourager la production d'énergies renouvelables, réhabilitation énergétique - Faciliter la mobilité résidentielle des habitants - Sécurité et tranquillité publique
Neuville-sur-Seine Métropole de Lyon	<p>Axe 1 : habitat et cadre de vie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Requalification urbaine - Gestion Sociale et urbaine de Proximité - Accueil et hébergement favorisant l'insertion - Déplacements <p>Axe 2 : insertion et emploi</p> <p>Axe 3 : Education</p> <ul style="list-style-type: none"> - Projet éducatif local - Parcours de réussite éducative - Acquisition de la langue française - Culture <p>Axe 4 : prévention de la délinquance</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soutien à la parentalité - Prévention des conduites addictives <p>Axe 5 : Santé</p> <p>Axe 6 : Lien social</p> <p>Axe 7 : Lutte contre les discriminations</p>	<p>Axes transversaux</p> <ul style="list-style-type: none"> Participation des habitants Lutte contre les discriminations, égalité Femmes-Hommes, citoyenneté Jeunesse Développement durable <p>Axe 1 : développement économique et emploi</p> <p>Axe 2 : cohésion sociale</p> <ul style="list-style-type: none"> - Education - Culture - Santé - Vivre ensemble - Prévention, tranquillité <p>Axe 3 : cadre de vie et rénovation urbaine</p> <ul style="list-style-type: none"> - renouvellement urbain - mobilité - habitat - logement - gestion sociale et urbaine de proximité
Le Creusot Communauté urbaine Creusot Montceau	<p>Axe 1 : habitat et cadre de vie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Projet de rénovation urbaine en cours de démarrage : restructuration de la voirie, la construction des premiers programmes de 55 logements (OPAC et Foncière logement), et la réalisation d'un pôle de services publics - Préserver le cadre de vie et la tranquillité des quartiers par la formalisation d'une Gestion urbaine de proximité <p>Axe 2 : Accès à l'emploi et au développement économique</p> <p>Axe 3 : Réussite éducative</p> <p>Axe 4 : Citoyenneté</p> <p>Axe 5 : Prévention de la délinquance</p> <p>Axe 6 : Promotion de la santé</p>	<p>Axes transversaux</p> <ul style="list-style-type: none"> - Jeunesse - Egalité femmes / hommes - lutte contre les discriminations <p>Axe 1 : développement économique, emploi, accès à la formation</p> <p>Axe 2 : habitat, cadre de vie, renouvellement urbain</p> <p>Axe 3 : cohésion sociale</p>

Créteil Plaine Centrale - Bonneuil-sur-Marne	<p>Axe 1 : Favoriser l'emploi et le développement économique</p> <p>Axe 2 : Améliorer l'habitat et le cadre de vie</p> <p>Axe 3 : Assurer la réussite éducative des enfants et des jeunes</p> <p>Axe 4 : Prévenir la délinquance, soutenir la citoyenneté et promouvoir les valeurs républicaines</p> <p>Axe 5 : Améliorer l'accès aux soins</p>	<p>Axe transversal</p> <ul style="list-style-type: none"> - Renouvellement urbain durable <p>Axe 1 : habitat, cadre de vie et renouvellement urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> - Renforcer la mixité sociale - Favoriser l'ouverture et l'intégration des quartiers, diversifier leur fonction - Améliorer le cadre de vie <p>Axe 2 : développement de l'activité économique</p> <ul style="list-style-type: none"> - créer, développer, maintenir l'activité économique - favoriser l'accès des habitants à une offre de formation adaptée - accès aux formations <p>Axe 3 : cohésion sociale</p> <ul style="list-style-type: none"> - lutter contre l'isolement - favoriser la réussite éducative et l'égalité des chances - favoriser l'accès aux activités culturelles - prévenir la délinquance
Saint-Denis Plaine Commune	<p>Axe 1 : Agir en faveur de la promotion des personnes à l'accès et le maintien dans l'emploi et par le développement de l'activité économique</p> <p>Axe 2 : Agir en faveur de l'accès de tous à un logement et améliorer le cadre de vie des habitants</p> <p>Axe 3 : Construire un projet de territoire partagé à l'échelle de l'agglomération</p>	<p>Axe 1 : Éducation</p> <p>Axe 2 : Emploi, insertion, développement économique</p> <p>Axe 3 : habitat et cadre de vie</p> <p>Axe 4 : Santé</p> <p>Axe 5 : Tranquillité publique, sécurité, prévention délinquance</p> <p>Axe 6 : animation sociale et vie culturelle des quartiers</p>
Clichy-la-Garenne	<p>Axe 1 : Favoriser l'emploi et le développement économique</p> <p>Axe 2 : Améliorer l'habitat et le cadre de vie</p> <p>Axe 3 : Assurer la réussite éducative des enfants et des jeunes</p> <p>Axe 4 : Prévenir la délinquance, soutenir la citoyenneté et promouvoir les valeurs républicaines</p> <p>Axe 5 : Améliorer l'accès aux soins</p>	<p>Axes transversaux</p> <ul style="list-style-type: none"> - la jeunesse - La lutte contre les discriminations - L'égalité femmes / hommes <p>Axe 1 : développement de l'activité économique et de l'emploi</p> <ul style="list-style-type: none"> - favoriser l'emploi pour tous - favoriser l'accès aux formations qualifiantes - soutenir la création d'entreprise et l'ESS <p>Axe 2 : cohésion sociale</p> <ul style="list-style-type: none"> - Solidarité - Santé - Activités associatives, sportives et culturelles - Prévention de la délinquance - Education et parentalité - Accès aux droits <p>Axe 3 : cadre de vie et renouvellement urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gestion urbaine de proximité - Sécurité - Logement - Prévention - Cadre de vie
Le Havre Agglomération havraise	<p>Axe 1 : Lutte contre le chômage</p> <p>Axe 2 : La mise en œuvre d'une politique renforcée d'intégration républicaine</p> <p>Axe 3 : L'accompagnement des opérations de rénovation urbaine</p> <p>Axe 4 : L'atteinte des objectifs fixés dans le contrat local de sécurité</p>	<p>Axe 1 : développement de l'activité économique et de l'emploi</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réduire les écarts entre les besoins des entreprises et les compétences des actifs - Développer l'employabilité - Dynamiser le tissu économique et entrepreneurial des quartiers <p>Axe 2 : cohésion sociale</p> <ul style="list-style-type: none"> - Améliorer l'accès aux droits et adapter l'offre de services aux publics précarisés - Renforcer l'autonomie des habitants, lutter contre les discriminations, les stéréotypes, et les replis identitaires - Renforcer la prévention, la promotion et l'accès à la santé - Améliorer la réussite scolaire et lutter contre le décrochage - Favoriser l'égalité femme-hommes, lutter contre les violences conjugales et intrafamiliales <p>Axe 3 : cadre de vie et renouvellement urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> - Adapter et améliorer la qualité du parc de logements publics comme privés dans le quartier - Poursuivre et amplifier le lien de proximité et de confiance entre les habitants et les institutions - Rechercher un meilleur équilibre de peuplement dans le patrimoine et faciliter le parcours résidentiel des usagers - Renforcer la coordination, le partenariat des acteurs afin d'améliorer la production de sécurité

En complément des CUCS, les territoires faisant l'objet de contrats de ville en 2015 ont également fait l'objet d'autres politiques publiques en lien avec la politique de la ville : des programmes de rénovation urbaine avec l'ANRU, des programmes de réussites éducatives sur différentes tranches d'âges (PRE), des contrats locaux d'accompagnement à la scolarité (CLAS), des ateliers santé ville (ASV), des plans locaux d'application de la charte nationale d'insertion (PLACNI), etc. Parfois ces politiques publiques sont imbriquées dans le cadre d'un PUI (projet urbain intégré) qui permet la mise en cohérence des différents dispositifs au niveau territorial (par exemple à Aix-les-Bains, un PUI est mis en place en 2015), ce qui inscrit durablement les dynamiques d'action publique dans le temps et dans l'espace.

Les défis identifiés au lancement des contrats de ville

Avant la signature des contrats de ville en 2015, la sélection de quartiers présentait des situations hétérogènes, reflétant la diversité des défis auxquels ces territoires faisaient face. Si certains enjeux se retrouvaient de manière récurrente, comme les difficultés socio-économiques et problématiques liées au bâti, d'autres sont plus spécifiques en fonction des dynamiques locales et de la géolocalisation des quartiers. L'analyse de ces territoires révèle ainsi une accumulation de facteurs de fragilité qui ont justifié leur intégration (ou leur maintien) dans la géographie prioritaire en 2015.

Le tableau ci-dessous présente sous format de carte de chaleur les sujets selon le traitement qui leur est réservé dans chaque contrat de ville en 2015 :

Légende		Eurométropole de Strasbourg	CA Grand Lac	Métropole de Lyon	Le Creusot	Créteil	Saint-Denis	Clichy	Le Havre
Appréciation des différences de revenus en 2013, par les acteurs rencontrés dans les territoires	Ecart de revenus avec l'aire urbaine	+	+++	++	++	+	+	+	++
	Urbanisme, habitat et cadre de vie	+++	++	++	++	+++	++	++	++
	Sécurité, délinquance, citoyenneté	++	+++	++	++	+	++	++	+
	Développement économique, emploi et formation	+++	+++	+++	+++	+++	++	+++	++
	Accès aux savoirs et réussite éducative	+++	++	++	++	++	+++	+	++
	Promotion de la Santé, prévention et accès aux soins	++	++	++	++	+	++	++	++
	Accompagnement de la parentalité	++						++	+
	Lutte contre les discriminations	++	++		++	+++		++	+++
	Accès aux droits, accès aux services publics	++	++			++		++	++
	Accès à la culture	++	++	++	++	+	++	++	
Analyse des focus spécifiques à chaque territoire	Focus jeunesse	+++	+	+	+	+++		+	
	Focus sur les populations âgées							+	
	Focus mobilité	+	+	+					
	Focus primo-arrivants et apprentissage du français	+	+			+		+	
	Focus famille mono-parentale							+	
	Focus participation citoyenne		+++	+				+	
	Focus numérique		+						
	Focus développement durable			+		+			
	Focus aménités à proximité des quartiers				+				

L'importance des thématiques traitées dans les contrats de ville en 2015

Il est intéressant de noter que les thématiques liées **au développement économique** et à **l'insertion par l'emploi** sont évoquées en premier²⁰ dans la quasi-totalité des contrats de ville du corpus étudié tel que le prévoit la structuration par pilier de la précédente contractualisation (structure imposée), or dans les faits, ces éléments ont été peu abordés par les acteurs de terrain au cours de l'étude, car souvent peu développé sur le terrain, comme précisé dans la suite de ces analyses.

Les contrats de ville, signés en 2015, établissent des diagnostics partagés de territoire au titre des éléments de contexte dans lesquels s'inscrivent lesdits contrats. Ces éléments contextuels soulignent plusieurs similarités et dissemblances entre les territoires observés.

En 2015, les dynamiques démographiques sont contrastées. Certains quartiers, comme Harfleur-Lapérouse République au Creusot, et la Source à Neuville-sur-Saône, faisaient face à un **vieillissement marqué** de leur population, résultant d'une stagnation du renouvellement générationnel et d'une moindre attractivité résidentielle. À l'inverse, des territoires comme Pleyel à Saint-Denis ou le quartier Entrée-de-Ville à Clichy connaissaient une forte **pression démographique avec une densité accrue et une population plus jeune**.

Par ailleurs, **l'intégration de populations primo-arrivantes** sur le territoire national est une priorité en 2015 pour quatre territoires observés (Lingolsheim, Aix-les-Bains, Créteil, et Clichy). Cette priorité était exprimée de manière différente selon les contrats de ville : il pouvait s'agir d'un soutien à l'apprentissage de la langue française, d'un soutien spécifique aux lycéens méritants non francophones, ou d'un parcours d'accueil sur le territoire pensé spécifiquement pour les primo-arrivants. La diversité observée entre les rédactions des contrats de ville de 2015 illustre la manière dont sont traitées de manière différenciée des thématiques similaires, d'un contrat de ville à l'autre²¹. En outre, l'écoute des parties prenantes au cours de l'étude a permis d'identifier que les acteurs de terrain et les habi-

tants ont perçu une baisse de la mixité ethnique et de la diversité des habitants : la trajectoire réelle des territoires qui avaient prévu de soutenir cette fragilité particulière des populations primo-arrivantes semble avoir démenti le besoin anticipé lors de la rédaction des contrats de ville. En effet les trajectoires observées (trajectoire de plus grande mixité sociale pour Lingolsheim, Aix-les-Bains, Créteil; et trajectoire de gentrification pour Clichy) induisent une diminution du nombre de primo-arrivants dans ces ex-quartiers, remplacés par d'autres populations, aux besoins différents. Ce sujet, relativement limité dans les contrats de ville du périmètre observé, illustre combien **les contrats rédigés entre 2014 et 2015 répondent dans le détail aux enjeux identifiés à cette période sans toujours pouvoir anticiper les besoins futurs, pourtant induits par les évolutions stratégiques contenues dans ces mêmes contrats**.

En 2015, la **vétusté des parcs immobiliers** était une réalité sur les territoires observés d'après les témoignages recueillis. Certains quartiers avaient bénéficié avant 2015 de programmes de renouvellement urbain, dès les années 2000, qui se poursuivaient pour certains en 2015. Par exemple, le quartier Marlioz à Aix-les-Bains ou le Petit-Pré-Sablière à Créteil, composés majoritairement d'habitats sociaux construits dans les années 1960-1970, présentaient un bâti dégradé, marqué par des carences en entretien et une faible performance énergétique. L'absence ou l'insuffisance de programmes de renouvellement urbain avant leur classement en quartier prioritaire a contribué à la dévalorisation du cadre de vie. Sur une partie des territoires, en particulier ceux qui ne sont pas situés en région parisienne, le tissu urbain de proximité comportait en 2015 une part significative de logements pavillonnaires donnant une impression de quartier plus aéré, mais également un sentiment de déclassement et d'enclavement du quartier plus prononcé.

Des problématiques d'**accessibilité aux services** et aux **transports** pouvaient s'ajouter selon l'emplacement du quartier et accentuer leur isolement socio-économique. L'intégration dans le tissu urbain plus large était ainsi un enjeu majeur pour Marlioz à Aix-les-Bains et Les Hirondelles

20. Le sujet est évoqué comme priorité 1 dans 6 contrats de ville sur 8, cette priorisation est le fait du formalisme du document « contrat de ville » tel que proposé en 2015.

21. Cf bas de la 2e page des Monographies de territoires, en annexes à ce document.

à Lingolsheim : bien que situés à proximité de pôles urbains dynamiques, ces territoires restaient en marge du développement local en raison d'un **déficit de liaisons en transports en commun** et d'une **faible mixité fonctionnelle** (manque de commerces, d'équipements et d'emplois de proximité). À l'inverse, des quartiers comme Pleyel à Saint-Denis ou Entrée-de-Ville à Clichy, à proximité immédiate de Paris, souffraient d'une fragmentation urbaine due à des infrastructures routières ou ferroviaires accentuant leur isolement (boulevard périphérique). L'**absence de continuité urbaine** avec les quartiers voisins renforçait ainsi les phénomènes de relégation sociale.

Les questions d'**intranquillité**, voire d'**insécurité**, sont régulièrement évoquées dans les contrats de ville de 2015 sans être toutefois centrales dans la rédaction : bien que traitée dans tous les contrats de ville, la thématique « sécurité / délinquance » est considérée comme très importante pour un territoire seulement (Aix-les-Bains), et peu importante pour deux territoires (Créteil et Le Havre). Le sentiment d'insécurité peut conduire à un sentiment d'abandon des populations par les pouvoirs publics et aller jusqu'à une dégradation des relations entre habitants et institutions. Cette dynamique négative est évoquée au cours de l'étude dans plusieurs quartiers, sans être jamais évoquée comme un point central ou majeur dans la trajectoire du quartier ²². À ce titre, la place relativement réduite de la thématique dans les contrats de ville de 2015 correspond aux réalités des trajectoires observées entre 2015 et 2024.

De manière générale, l'ensemble des quartiers étudiés souffrait en 2015 d'une image globalement négative. Cette image dégradée des territoires a pu impliquer des discriminations, notamment à l'embauche, particulièrement étudiées sur le territoire Saint-Denis, et dont plusieurs acteurs témoignent. À ce titre, 6 territoires sur les 8 observés font de la lutte contre les discriminations une priorité de leur contrat de ville, et 2 en font même une priorité majeure pour la période 2015 – 2024. Sur ce point, les priorités des contrats de ville épousent les enjeux dont les parties prenantes témoignent pour la période et dans les territoires observés.

Des approches de la contractualisation différentes selon les territoires

Depuis ses débuts, la politique de la ville s'inscrit dans le cadre d'un contrat. Le rapport Dubedout²³ réaffirme que la contractualisation entre l'État et les collectivités territoriales est au cœur du fonctionnement de la politique de la ville, constituant le premier exemple en France d'une **politique fondée sur une logique partenariale contractualisée**. La contractualisation implique la recherche de partenariats, qui ne se limitent pas à de simples co-financements.

La politique de la ville repose donc sur la signature d'un contrat entre le Préfet, le Maire et le président de l'EPCI : **les contrats de villes**. En 2015²⁴ ces documents sont normés par une instruction du 15 octobre 2014 et remplacent les contrats urbains de cohésion sociale (CUCS). Cette instruction prévoit 3 axes pour les contrats de ville 2015-2023 qui sont : « cohésion sociale », « cadre de vie et renouvellement urbain » et « développement économique et emploi ». La majorité des 8 territoires observés déclinent scrupuleusement dans leurs contrats de ville ces trois axes dans un ordre ou un autre (Lingolsheim, Aix-les-Bains, Neuville-sur-Saône, Créteil, Clichy, Le Havre), quand le contrat applicable à Saint-Denis décline six axes stratégiques – cf. tableau pages 17 à 21.

De plus, dans certains territoires (liste ci-dessous, colonne de gauche) des documents complémentaires aux contrats de ville permettent de décliner en objectifs spécifiques au quartiers les objectifs généraux des contrats de ville :

22. Cet aspect est plus difficilement mesurable objectivement dans le cadre de cette étude

23. « Ensemble refaire la ville » (1983), op cit.

24. Pour mémoire, la période concernée par la présente étude qualitative : 2015 - 2024

Territoires sur lesquels des documents complémentaires aux contrats de ville en précise les objectifs (les contrats de ville détaillent des objectifs par quartiers, ou convention locale d'application)	Territoires sur lesquels les contrats de ville ne sont pas doublés de documents complémentaires apportant des précisions (les contrats de ville ne sont pas déclinés en objectifs par quartier prioritaire)
Neuville sur Saône : convention locale d'application pour Neuville sur Saône et Fontaines sur Saône 37 quartiers sur le Contrat de ville Métropole de Lyon	Créteil : contrat de ville CA Plaine Centrale (rattaché Grand Paris Sud Est Avenir), pas d'objectif par quartier 7 quartiers prioritaires sur 4 communes
Lingolsheim : l'Eurométropole de Strasbourg décline des objectifs généraux dans le contrat de ville et y adosse, en fin de document, des cahiers de quartier permettant de préciser des objectifs particuliers à chaque quartier, issus d'un diagnostic partagé. 18 quartiers dans 5 Communes	Clichy : contrat de ville sur la commune, pas d'objectif par quartier 2 quartiers sur 1 commune
Le Creusot : le contrat de ville décline des objectifs généraux selon les 3 piliers standardisés, et détaille les orientations par quartier 5 quartiers, sur 3 communes	Quartier de Saint Denis : contrat de ville de la Plaine Commune, pas de détail par quartier 23 quartiers sur 9 communes
Aix-les-Bains : Un seul quartiers dans le contrat de ville, aussi les objectifs portés au contrat de ville peuvent être considérés comme précisément déclinés pour le quartier Marlioz 1 quartiers sur 1 commune	Le Havre : contrat de la CA Havraise (Co.D.A.H.), pas de détail par quartier 7 quartiers, sur deux communes

Comme le montre le tableau ci-dessus, 4 territoires parmi les 8 territoires observés, ont fait le choix en 2015 de décliner des objectifs spécifiques à chaque quartier, soit directement dans le contrat de ville (Le Creusot, Aix-les-Bains) soit dans un document à part porté en annexe du contrat de ville (Neuville-sur-Saône ou Lingolsheim). Dans le cas où le contrat de ville décline dans son contenu même des objectifs spécifiques par quartier, les signataires habituels des contrats de ville souscrivent à ces objectifs spécifiés. Dans le cas où un document dédié et spécifique est rédigé pour décliner des buts à atteindre quartier par quartier (la convention locale d'application pour Neuville sur Saône, le cahier de quartier pour Lingolsheim), ces derniers sont versés en annexes au contrat de ville et sont donc ratifiés

par l'ensemble des signataires du contrat de ville. Ces déclinaisons semblent faciliter la sortie de la géographie prioritaire de la ville dans la mesure où ils amènent les parties prenantes à déterminer des objectifs spécifiques quartier par quartier et à y prendre des engagements précis. À titre d'illustration, le cahier de quartier du quartier « Les Hirondelles » à Lingolsheim décline précisément pour le quartier les objectifs généraux du contrat de ville, et affirme des lignes fortes pour la trajectoire du quartier, unique sur le territoire de l'Eurométropole. Tableau illustratif de l'utilité d'un document déclinant des objectifs généraux d'un contrat de ville en objectifs spécifiés sur un quartier, l'exemple des documents produits en 2015 sur le quartier de Lingolsheim :



	Objectifs du contrat de ville en 2015	Objectifs du cahier de quartier « Le Hironnelles » Annexe au contrat de ville - extraits
Lingolsheim Eurométropole de Strasbourg	<p>Axes transversaux Action avec et pour les jeunes Prévention et lutte contre les discriminations Égalité femmes-hommes</p> <p>Apprentissage et maîtrise de la langue française Axe 1 : cohésion sociale Accompagnement à la scolarité et prévention du décrochage scolaire ; attractivité et valorisation des établissements scolaires ; accompagnement des parents ; accès aux équipements et projets culturels ; partenariat avec l'université de Strasbourg ; santé</p> <p>Axe 2 : emploi et développement économique Parcours vers l'emploi ; qualifications et compétences ; lien entre les habitants, les entreprises et les acteurs de l'emploi ; attractivité des territoires et entreprises ; création d'entreprises et pérennisation</p> <p>Axe 3 : cadre de vie et renouvellement urbain Politique de rénovation urbaine ; gestion urbaine de proximité ; convention intercommunale d'attribution des logements sociaux ; stratégie territoriale de sécurité et de prévention de la délinquance</p>	<p>Axes transversaux</p> <p>Apprentissage et maîtrise de la langue française « La problématique de l'apprentissage du français, transversale au Contrat de Ville, est particulièrement prégnante à Lingolsheim. La présence d'une UPE2A permet d'accueillir les enfants allophones. Un point de vigilance porte sur l'accueil des immigrés, actuellement assuré au Foyer Notre dame. Ce foyer est amené à déménager et les conséquences de ce déménagement sont à anticiper, afin que les acteurs impactés puissent s'organiser (Education nationale notamment). »</p> <p>Objectifs prioritaires spécifiques au quartier 1. « Achever le projet de rénovation urbaine (démolir 148 logements anciens, transformer certains locaux en logements adaptés) 2. Adapter l'action sociale et éducative à la nouvelle physionomie géographique du logement social sur la commune 3. Favoriser l'appropriation positive des équipements par les jeunes (équipements sportifs, appropriation des locaux du CSC) »</p>

En outre, ce niveau de déclinaison des objectifs permet l'affirmation d'une ambition précise de sortie de la géographie prioritaire de la ville pour un quartiers : « À terme, ce quartier a vocation à disparaître. En effet, il sera « vidé » de sa substance du fait d'une répartition du logement social sur l'ensemble de la commune. [...] Ce quartiers possède des atouts importants liés essentiellement à sa rénovation, sa banalisation urbaine.

Celle-ci signera la disparition de ce zonage, qui est une volonté politique affirmée. La Politique de la Ville n'aura plus de raison d'intégrer Lingolsheim dans le dispositif, dès lors que le dernier groupe d'immeubles aura disparu (horizon 2020, dans le cadre d'une opération locale). »²⁵

25. Annexe au contrat de ville de l'Eurométropole de Strasbourg, page 262. Document versé au corpus documentaire sous le titre « Préparation du Contrat de Ville 2015-2020 - Cahiers de quartier Eurométropole de Strasbourg - Diagnostic territorial quartiers Lingolsheim (Les Hironnelles) », page 3

2. PÉRIODE 2015 – 2024 : LES TRAJECTOIRES D'ÉVOLUTION

OBSERVATION DEPUIS LE TERRAIN

Plusieurs participants aux ateliers ont mentionné, dans différents territoires mais dans des termes assez proches pour que la résonance soit frappante : **« l'objectif de la politique de la ville, c'est bien d'en sortir »**, soulignant par là qu'une sortie de la géographie prioritaire était nécessairement un aboutissement et une réussite. Le sous-entendu de cette affirmation (sortir de la politique de la ville est désirable) serait : la sortie de la géographie prioritaire est toujours positive en d'autres termes, elle marque toujours une trajectoire valorisante pour le quartier et bénéfique pour ses habitants, autrement dit elle est le fruit du premier type de trajectoire ici présenté (augmentation de la mixité sociale). Toutefois, cette idée commune a été battue en brèche par quelques interlocuteurs au cours de l'étude : certaines sorties de la géographie prioritaire de la ville ne sont une bonne nouvelle ni pour le territoire ni pour ses habitants, par exemple dans le cas d'une trajectoire de baisse démographique.

En outre, la sortie de la géographie prioritaire de la ville n'a été anticipée explicitement dans le contrat de ville que pour l'un des huit territoires observés (Lingolsheim). Elle a été affirmée comme un objectif politique affiché pour deux territoires observés (Lingolsheim et Clichy). Toutefois, les objectifs explicitement poursuivis dans le cadre des contrats de ville peuvent conduire les territoires à sortir des critères de la loi Lamy : pour 5 territoires observés, la sortie de la géographie prioritaire de la ville n'a pas été inscrite comme l'objectif explicite du contrat de ville, mais est l'aboutissement de la poursuite des efforts affichés dans le contrat de ville (Neuville-sur-Saône, Créteil, Clichy, Saint-Denis, Le Havre).

2.1 Trajectoire de redistribution géographique des populations précaires dans un objectif de mixité sociale

Parmi les quartiers sortants de la géographie prioritaire étudiés, plusieurs ont suivi une trajectoire de transformation marquée par la **redistribution géographique progressive des populations précaires** et l'arrivée de nouvelles populations, dans une **logique assumée d'amélioration de la mixité sociale en rompant avec la concentration des difficultés sociales**. Cette trajectoire représente l'issue positive attendue de la politique de la ville pour un territoire.

Cette dynamique, on la retrouve notamment à Marlioz à Aix-les-Bains, aux Hirondelles à Lingolsheim, à Bléville au Havre, ou à Petit Pré – Sablière à Créteil. Elle s'inscrit dans une évolution plus large des aires urbaines, dans lesquelles ces quartiers ont été de mieux en mieux intégrés.

2.1.1 Cadre de vie, bâti et recomposition urbaine

Le **renouvellement urbain** a systématiquement été un levier central de ces transformations. Lingolsheim a ainsi bénéficié de 2 programmes de l'ANRU, dans une dynamique initiée en 1994. À Marlioz, le projet n'a été lancé qu'en 2016, alors que ceux d'autres quartiers de la ville s'achevaient. Il faisait ainsi l'objet de beaucoup d'attentes. C'est peut-être à Créteil que l'impact est le plus fort puisque le quartier Petit Pré – Sablières a été complètement rasé et reconstruit. Bléville-Sud au Havre n'a pas fait l'objet d'un projet de l'ANRU mais a tout de même connu quelques démolitions et réhabilitations, notamment aux Points Cardinaux où se concentraient de nombreuses problématiques sociales.

26. Le contrat de ville prévoit pour le quartier des Hirondelles à Lingolsheim, la destruction de 148 logements sur la période

Quelques **démolitions marquantes** jalonnent la trajectoire de ces quartiers, l'illustration la plus emblématique parmi les territoires observés étant probablement celle de la grande barre de 144 logements dans le quartier de Marlioz à Aix-les-Bains. Dans le même quartier, on constate également comment le renouvellement urbain a également permis de **réhabiliter une partie du bâti ancien ou dégradé et d'améliorer considérablement le cadre de vie** des habitants, sans que ceux-ci aient besoin de déménager. Ces transformations ont été complétées par la **diversification de l'offre résidentielle**, à travers la vente de quelques logements sociaux ou la construction de nouvelles résidences pour attirer de nouveaux ménages et de favoriser une reconfiguration sociale.

En effet, ces **transformations de l'espace s'inscrivent dans le cadre plus large d'une volonté d'amélioration de la mixité sociale**, perçue comme une finalité des politiques de la ville. Le réaménagement permet **d'ouvrir l'espace et faciliter les circulations**. Ainsi à Créteil, le projet ANRU a permis d'agencer l'urbanisme de façon à le rendre plus fluide alors qu'il était auparavant particulièrement enclavé et refermé sur lui-même, bien qu'à proximité des transports. L'emplacement du quartier ainsi reconstruit le rend très attractif pour de nouveaux habitants.

2.1.2 Dynamiques démographiques et sociales

La transformation du bâti, et notamment à travers les démolitions, s'est accompagnée d'une **redistribution progressive des populations précaires au sein de l'aire urbaine**, permise par des **politiques de relogement** dans des quartiers proches ou au sein de la même commune. Plus rarement, les ménages ont été relogés dans d'autres communes. Ce processus a favorisé une déconcentration de la précarité, rompant avec les logiques de concentration antérieures. Comme cela avait pu être explicité comme objectif dans le Contrat de Ville d'Aix-les-Bains, cette trajectoire a en effet permis de « Faire des quartiers prioritaires et en veille des quartiers attractifs ».

Dans le même temps, de **nouvelles pratiques ont été mises en place par les bailleurs sociaux en matière d'attribution des logements**, afin de favoriser et maintenir une mixité sociale effective dans les quartiers. Ces démarches ont été soutenues par la loi Égalité et Citoyenneté (2017), qui vise notamment à renforcer la mixité dans le parc social. À Bléville, au Havre, par exemple, ces pratiques semblent avoir contribué à une évolution progressive mais tangible de la composition sociale du quartier, sans que les acteurs de terrain ne perçoivent de changement majeur



Dans le quartier de Bléville, au Havre, les travaux de reconfiguration du quartier se poursuivent.



L'esplanade Paul Bouchez au Havre était une enclavée fermée, elle a été ouverte sur un côté (démolition d'une tour) pour être mieux intégrée au quartier.



Néanmoins, tous les bâtiments ne profitent pas de la dynamique de rénovation dans le quartier de Bléville, ce qui peut laisser l'impression que « rien n'a vraiment changé »

Plus largement, la diversification de l'offre résidentielle (et plus largement immobilière) et les différents programmes mis en place pour faciliter l'accès à la propriété ont permis l'arrivée de nouvelle population dans ces quartiers. À Marlioz, de nouvelles résidences de haut standing ont été construites et les appartements vendus au prix moyen du marché à Aix-les-Bains par des promoteurs privés. L'OPAC a également proposé à la vente certains logements sociaux. À Bléville les logements vendus par les bailleurs ont amorcé un processus de diversification de l'occupation résidentielle. À Créteil, le quartier bénéficie même d'une mixité fonctionnelle avec l'implantation du siège social de Valophis.

Cette mixité sociale se traduit également par une mixité scolaire accrue, conséquence d'une nouvelle répartition des populations, mais aussi parfois fruit d'une volonté et de la mise en place de mesures. Ainsi parmi les objectifs spécifiques du contrat de Ville 2015 de la métropole de Strasbourg, les objectifs portant sur le quartier de Lingolsheim incluent de « Vérifier et veiller à l'impact de la redistribution du logement social à l'échelle de la commune pour adapter l'action sociale et éducative à une nouvelle physionomie géographique du logement social ». L'ouverture d'une classe bilingue dans le quartier en est une illustration. À Marlioz, une meilleure mixité sociale est également clairement perceptible à l'école, dont le bâtiment qui a bénéficié de travaux importants (y compris rénovation énergétique) offre désormais un aspect moderne.

Si cette trajectoire semble constituer une réussite, elle n'est pas exempte de tensions. Le déplacement de certaines populations a pu entraîner des ruptures dans les réseaux de solidarité de proximité. Les liens interpersonnels, souvent informels mais essentiels au quotidien (entraide entre voisins, garde d'enfants, soutien psychologique, etc.), se sont parfois distendus, **fragilisant les personnes relogées.**

Dans certains cas, le sentiment de perte d'identité collective ou de disparition du « quartier vécu »²⁷ a également été exprimé, traduisant un **malaise face à la transformation rapide du cadre de vie.** La résistance face à la disparition d'une identité collective potentiellement stigmatisante de l'extérieur mais nécessaire pour les habitants est particulièrement illustrée à Lingolsheim où les institutions, dont la ville en premier lieu, déploient des efforts conscients et constants pour effacer le vocable « les hirondelles » : la rue qui donnait son nom au quartier a été remplacée par une voie de tram, elle a été débaptisée, le quartier se nomme dans tous les documents officiels « quartiers de Lingolsheim » sans référence à un toponyme particulier²⁸... et malgré ces efforts, les habitants vivent toujours cette identité sur le territoire, la revendiquent et l'affichent sur les murs pour qu'elle ne se perde pas. Dans d'autres cas, les frontières symboliques y compris celles présentes au sein du quartier se sont atténuées et aujourd'hui la différence entre le Haut et le Bas Marlioz n'est plus aussi marquée qu'elle pouvait l'être au début des années 2000.



Sur la droite de la photo : le bâtiment du siège social de Valophis, et au centre les immeubles nouveaux du quartier Petit-Pré Sablières de Créteil.



Tag « H2L » pour « Quartier des Hirondelles », datant de 2025

²⁷. Définition de la notion de « quartier vécu » partagé dans le contrat de ville de la communauté d'agglomération Grand Lac : « A la notion de quartier réglementaire, se rajoute celle de quartier vécu qui concerne les équipements, services, zones d'activité et associations fréquentées par les habitants. », Contrat de ville 2015, page 11

²⁸. Seul exemple parmi les 8 territoires dans ce cas

La dynamique d'affirmation identitaire dans les quartiers est par ailleurs une dynamique qui se retrouve dans de nombreux territoires visités, y compris des territoires où l'identité n'est pas en évolution comme au Havre par exemple.



Tag relevé au sol à un arrêt de bus au Havre

2.1.3 Vie collective et économie de proximité

L'animation de la vie collective par les collectivités territoriales et les associations ont joué un rôle majeur dans l'accompagnement de cette trajectoire, souvent autour de la création, de l'ouverture ou du redéploiement de lieux structurants. Pour accompagner les mouvements et faciliter un nouveau vivre-ensemble en apaisant les tensions. **La pérennité de cette présence de terrain après la sortie de la géographie prioritaire varie selon les quartiers et restera à confirmer dans la durée, en l'absence de financement dédié.** À Créteil, les services municipaux, le centre social et des associations ont mobilisé un sociologue et un psychologue autour de l'élaboration d'un livre, les « Petits Prés en mouvement », qui illustre en texte et en image comment les habitants ont vécu cette période de bouleversements. Le centre social a par la suite lui-même été fermé et c'est désormais la MJC Club qui s'efforce d'aller à la rencontre des habitants du quartier.

En effet, la dynamique de dispersion géographique de la précarité (et par conséquent des besoins sociaux) a conduit certains acteurs et notamment de la société civile à **élargir leur périmètre d'intervention et leur public cible**, longtemps cantonnés à un quartier précis et prolongeant involontairement l'entre-soi. Ainsi, le centre sociale et culturel l'Albatros a refondu son projet social (présenté à la CAF dans le cadre de la demande d'agrément et de subvention) en ciblant l'ensemble de la population urbaine et non plus exclusivement celle

du quartier. **La transformation du territoire a ainsi obligé à repenser les actions, travailler à une échelle plus large et adapter les modes d'intervention en s'adressant à une population plus diffuse**, parfois moins visible mais toujours en demande **d'accompagnement mais également à un nouveau public cible**, plus récemment arrivée dans le quartier avec des attentes et besoins différents.

Cette trajectoire d'ouverture a de fait **facilité la sortie de certains habitants du quartier**, au double sens matériel (déménagement) et symbolique (appartenance, représentation de soi). Elle a permis le développement de formes de lien social renouvelées, en favorisant la coexistence de populations issues de milieux sociaux diversifiés. En effet, **la venue et l'accueil, même ponctuels, de personnes issues d'autres quartiers contribuent aussi à la mixité sociale.** À Lingolsheim, l'ouverture d'une maison France Services en lisière de quartier, largement fréquentée par des habitants venant de Strasbourg conduit à une plus grande circulation entre les quartiers. Au Havre, la médiathèque inaugurée en 2015 est particulièrement populaire et attire des habitants de quartiers limitrophes. De la même manière que les associations actives, qui avaient pourtant bénéficié des financements de la politique de la ville, accompagnent et accueillent de fait un public plus large que les seuls habitants de Bléville.

Ce « vivre ensemble » amorcé reste néanmoins fragile et nécessite un accompagnement soutenu, à la fois par les services publics (écoles, médiation, logement) et par la société civile (associations, conseils de quartier, initiatives citoyennes). A cet égard, on peut citer le travail des adultes relais de Marlioz à Aix-les-Bains qui contribuent à développer les liens et faciliter les interactions au quotidien entre les nouveaux arrivants et les populations historiques du quartier, notamment à travers la Maison du Projet. De même, l'Espace de Vie Sociale, émanation du Conseil Citoyen accueille les activités des différentes associations locales (qui ne parviennent que difficilement à toucher les nouvelles populations du quartier), autant d'occasions d'attirer différentes catégories de population autour d'intérêts communs.

Le développement d'une activité économique locale, notamment par le biais de l'ouverture de commerce de proximité est resté un enjeu majeur et un défi toujours à relever. À Lingolsheim, si la plus grande mobilité des habitants et le renouvellement de la population ont en revanche contribué à la baisse du chômage (-10 % de demandeurs d'emplois entre 2016 et 2021), les tentatives de créations de commerces dans le quartier n'ont pas abouti. À Aix-les-Bains, l'ouverture du Vival en 2024 était très attendue après la fermeture des autres commerces de proximité, mais l'offre reste insuffisante pour les habitants. Au Havre, l'existence de commerces de proximité au sein du quartier est une préoccupation constante des acteurs de la politique de la ville. La supérette « Rapid'Market » est un poumon économique actif. Cette supérette est tenue par une femme ont précisé les acteurs de terrain assurant la visite, en soulignant ce fait comme important, ces acteurs de terrain pointent aussi la place spécifique des femmes dans la vie des quartiers. Il est à ce titre notable d'observer que l'égalité femme-homme a été sélectionné comme axe prioritaire dans 5 contrats de ville (sur 8 territoires observés) majoritairement en axe transversal. Les autres structures ont fermé aussi la ville a octroyé les locaux à une association (structure de droit privé) pour que ces espaces restent actifs et occupés.

Ainsi, les recompositions spatiale et sociale observées sur ces territoires contribuent à l'attractivité des quartiers. Elle impose toutefois une **vigilance maintenue pour éviter que les anciens habitants ne soient exclus des bénéfices générés par les transformations.**



Illustration : zone commerciale du pôle « Points Cardinaux » du quartier Bléville Sud au Havre

29. Également toutes des femmes sur ce quartier

30. Cf. tableau comparatif pages 17 et suivantes

2.2 Trajectoire de gentrification / éloignement des populations vulnérables

La **gentrification** est un **processus** essentiellement urbain par lequel **la population d'un quartier ou d'une ville se modifie au profit de classes sociales favorisées**. Ce phénomène se produit souvent au détriment des classes plus modestes qui occupaient auparavant ces zones. La gentrification entraîne une transformation rapide du statut social et économique du quartier concerné. Deux quartiers parmi la sélection observée semblent particulièrement illustrer cette tendance : celui d'Entrée de Ville à Clichy et celui de Pleyel à Saint-Denis. Cette « **montée en gamme** » des quartiers n'est pas sans effets **paradoxaux** : si certains indicateurs socio-économiques s'améliorent, ils masquent parfois la fragilisation ou le déplacement des habitants les plus vulnérables, sans réel suivi post-départ.

2.2.1 Cadre de vie, bâti et recomposition urbaine

Le processus de gentrification peut être déclenché par **divers facteurs, tels que l'arrivée de nouveaux transports en commun comme l'ouverture d'une gare, la rénovation et la réhabilitation du bâti, souvent soutenue par les pouvoirs publics**. De fait, les quartiers de Pleyel et d'Entrée de Ville ont connu d'importantes transformations de leur environnement urbain, en lien avec l'avancement des projets du Grand Paris.

Le quartier Pleyel n'a pas fait l'objet d'un programme de l'ANRU. Néanmoins, les investissements massifs réalisés entre 2020 et 2024, en préparation des Jeux Olympiques, ont profondément modifié le paysage : transformation de la Tour Pleyel en hôtel haut de gamme, construction d'une nouvelle gare intermodale, amélioration des connexions urbaines, et développement de logements en accession libre. Le quartier est désormais un point névralgique du Grand Paris. Ainsi la trajectoire s'inscrit en **cohérence avec le pilier Habitat et Renouvellement Urbain du Contrat de Ville 2015** de la Communauté d'agglomération Plaine Commune (qui concernaient 23 quartiers) et son objectif d'« Améliorer le cadre de vie des habitants et le vivre ensemble, notamment en diversifiant les fonctions, les types de logements et les publics des quartiers prioritaires. »



Gare de Pleyel



Dernières étapes du plan grand chantier d'Europe



Tag réalisé par les enfants d'une école, représentant pour eux l'évolution de leur ville (les anneaux olympiques sont formés par les lignes de métro 14, 15, et 18 notamment)

Le quartier Pleyel n'a pas fait l'objet d'un programme de l'ANRU. Néanmoins, les investissements massifs réalisés entre 2020 et 2024, en préparation des Jeux Olympiques, ont profondément modifié le paysage : transformation de la Tour Pleyel en hôtel haut de gamme, construction d'une nouvelle gare intermodale, amélioration des connexions urbaines, et développement de logements en accession libre. Le quartier est désormais un point névralgique du Grand Paris. Ainsi la trajectoire s'inscrit **en cohérence avec le pilier Habitat et Renouvellement Urbain du Contrat de Ville 2015** de la Communauté d'agglomération Plaine Commune (qui concernaient 23 quartiers) et son objectif d'« Améliorer le cadre de vie des habitants et le vivre ensemble, notamment en diversifiant les fonctions, les types de logements et les publics des quartiers prioritaires. »

À Clichy, la requalification du bâti a été engagée dès 2008 dans le cadre d'un programme ANRU. Elle a permis de résorber l'habitat insalubre, de construire de nouveaux **logements, d'aménager des équipements et de rénover des espaces verts pour rendre** le cadre de vie plus attractif. **Le quartier conserve néanmoins une trame urbaine relativement inchangée.**

Cette dynamique majeure de changement était déjà bien entamée en 2015 mais l'intervention au titre de la politique de la ville s'est tout de même poursuivie jusqu'en 2019-2020, et elle a conforté la transformation du quartier. L'accessibilité renforcée par la ligne 14 et la proximité du nouveau tribunal de Paris ont accru l'attractivité du territoire, attirant de nouveaux profils résidentiels, notamment des CSP+.

Dans les deux cas, ces transformations de l'espace ont amélioré l'image des quartiers et contribué à leur intégration dans la dynamique métropolitaine. Cette recomposition physique s'est accompagnée d'une élévation rapide des prix du foncier et de l'immobilier, accentuant les risques de remplacement social des populations.

L'accessibilité renforcée par la ligne 14 et la proximité du nouveau tribunal de Paris ont accru l'attractivité du territoire, attirant de nouveaux profils résidentiels, notamment des CSP+.

Dans les deux cas, ces transformations de l'espace ont amélioré l'image des quartiers et contribué à leur intégration dans la dynamique métropolitaine. Cette recomposition physique s'est accompagnée d'une élévation rapide des prix du foncier et de l'immobilier, accentuant les risques de remplacement social des populations.



Les derniers travaux de réhabilitation du bâti sont en cours à Clichy



Le lien entre le nouveau tribunal et le quartier « Entrée de ville » de Clichy est direct, relativement agréable et sécurisé par la présence constante de forces de l'ordre à proximité du passage sous le périphérique (entrée des prévenus de ce côté du tribunal induit une surveillance permanente)

2.2.2 Dynamiques démographiques et sociales

La revalorisation urbaine des quartiers s'accompagne ainsi d'une transformation progressive de leur profil socio-démographique. En effet, **les valeurs immobilières augmentent, rendant difficile pour les habitants historiques plus modestes de rester dans le quartier.** C'est la différence, de taille, avec la trajectoire précédente dans laquelle une partie non négligeable au moins de la population historique du quartier reste sur place et bénéficie des transformations.

À Saint-Denis, **Pleyel** a suivi une trajectoire de gentrification très perceptible : **les évolutions urbaines réalisées et prévues, ainsi que la proximité avec Paris, ont fait augmenter le prix de l'immobilier du quartier** (en 2022, il était de 5200 euros à Pleyel contre en moyenne 4300 à Saint-Denis). Cette dynamique s'illustre par la création de bâtiments résidentiels : en 2021, par exemple, est sorti de terre un bâtiment résidentiel, dont 42 % des logements étaient en accession libre et le reste en prêt locatif intermédiaire et en locatif intermédiaire, ce qui, dans un quartier faiblement peuplé, a pu fortement contribuer à **l'augmentation du revenu médian**. Cette évolution a permis au quartier de sortir de la géographie prioritaire de la politique de la ville en 2024. **Toutefois, l'écart des revenus** – mesuré par l'écart interdécile, s'est creusé entre 2010 et 2020³¹ – il semblerait donc que la spéculation immobilière se fasse au détriment des habitants les plus précaires.

La ville de Clichy a connu une transformation urbaine et sociale initiée de longue date qui s'inscrit dans une **dynamique de montée en gamme**. Le prix moyen au m² avoisine désormais les 7 000 euros, et de nouvelles populations venues de la capitale s'y installent, augmentant la taille de la population. L'intégration des nouveaux habitants constitue un enjeu majeur pour la commune. **Suivant la tendance globale de l'aire urbaine, le quartier d'Entrée de Ville a connu une revalorisation progressive à travers une mixité fonctionnelle et sociale accrue.**

L'opération « Clichy-Batignolles », en lien étroit avec la ville de Paris, a permis l'installation d'activités tertiaires, notamment par l'implantation du tribunal, qui a renforcé l'attractivité du secteur. Cette dynamique s'est également reflétée dans les préoccupations exprimées par le

conseil citoyen (émanation du Conseil Citoyen), qui, dans les dernières années de la politique de la ville, s'est davantage saisi de questions relevant de la gestion urbaine courante (propreté, circulation) que de problématiques sociales structurelles. Cependant, la précarité n'a pas disparu dans la ville, elle est simplement plus diffuse et s'est en partie éloignée. S'il semble qu'une partie des habitants aurait été contraints de quitter la ville en raison de la hausse du coût de la vie, le taux de pauvreté était toujours de 22 % en 2021 au niveau de la commune, contre 12,4 % au niveau du département des Hauts-de-Seine (données de l'INSEE).

Dans ces deux quartiers, **l'arrivée de nouvelles populations ne semblent pas avoir eu d'impact sur l'augmentation de la mixité sociale dans les établissements scolaires**, les enfants des nouvelles populations restants majoritairement scolarisés dans le privé et / ou à Paris. Cette tendance illustre la difficulté d'un nouveau vivre-ensemble.

La gentrification entraîne des **changements profonds des dynamiques territoriales**. L'attractivité territoriale est un **cercle vertueux** que les pouvoirs publics peuvent initier puis laisser la main au marché dont les dynamiques propres poursuivent les transformations. À titre d'illustration, à Clichy un premier programme ANRU a été nécessaire pour débiter les travaux de lutte contre l'habitat indigne au début des années 2000. Dans les années 2020, la municipalité a étudié l'opportunité de lancer un second programme ANRU et y a renoncé pour des raisons financières : il était plus avantageux pour la mairie de laisser les promoteurs immobiliers privés agir, plutôt que d'entamer un programme public qui nécessiterait des contreparties (réserver des m² pour des logements sociaux notamment) à un versement d'aides publiques. Le territoire était devenu en une vingtaine d'années assez attractif pour que l'intervention publique ne soit plus nécessaire. L'équilibre économique penchant vers la promotion privée, les populations les plus vulnérables auront difficilement accès à ces logements.

2.2.3 Vie collective et économie de proximité

Insuffisamment accompagnées d'une animation sociale, les transformations physiques et démographiques ne sont **pas suivies d'un renforcement de la vie collective**. De la même

31. En 2020, le rapport interdécile pour l'IRIS 1501 – Pleyel, est de 13. Il était de 10 en 2010. Source : document transmis par la mairie de Saint-Denis titré « socio démographie des 6 quartiers administratifs », page 31

Le rapport interdécile mesure le rapport des niveaux de vie entre le plancher des 10% les plus aisés, et le plafond des 10% les plus modestes (source : [https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/rapport-interdecile-du-revenu-disponible-par-uc#:~:text=Ainsi%2C%20le%20rapport%20interd%C3%A9cile%20\(D9,m%C3%A9nage%20pour%20consommer%20et%20%C3%A9pargner.\)](https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/rapport-interdecile-du-revenu-disponible-par-uc#:~:text=Ainsi%2C%20le%20rapport%20interd%C3%A9cile%20(D9,m%C3%A9nage%20pour%20consommer%20et%20%C3%A9pargner.)))

manière, **le développement économique ne profite pas à tout le monde**, se faisant au détriment des petites structures et les populations les plus précaires qui n'ont pas les moyens de suivre la hausse des prix. **Dans un contexte budgétaire restreint à la suite de la sortie de la géographie prioritaire, les associations s'efforcent de maintenir leur présence et de poursuivre leurs actions**, en diversifiant les partenariats et financements.

À Pleyel, la population historique est restée en marge de la nouvelle centralité économique et l'animation sociale est insuffisante pour favoriser la cohabitation entre anciens et nouveaux habitants, et qui réponde aux besoins sociaux du quotidien. Alors que le quartier s'est affirmé comme un pôle économique majeur, accueillant des sièges de grandes entreprises attirées par un foncier moins coûteux qu'à Paris, cette dynamique profite peu aux habitants historiques. En effet, les emplois créés bénéficient principalement à des actifs extérieurs au quartier, tandis que les services de proximité restent sous-développés. Le tissu commercial est maigre, et la promesse récurrente d'une grande surface alimentaire non tenue illustre les limites du développement local.

Si le taux d'activité est le plus élevé de Saint-Denis, les habitants ne bénéficient pas d'une vie de quartier structurée. Malgré les financements de la politique de la ville, le tissu associatif est resté embryonnaire. Le déploiement d'actions de proximité en lien avec la politique de la ville semble avoir été moins aisé qu'ailleurs et la plupart des projets ont été mis en place de façon ponctuelle. Cela s'explique à la fois par la taille réduite de la population, la petite superficie du quartier et l'absence de locale ou d'équipement dédiée à l'animation locale et la vie associative, à l'exception de l'antenne jeunesse.



La grande surface alimentaire a été construite mais n'a jamais ouvert

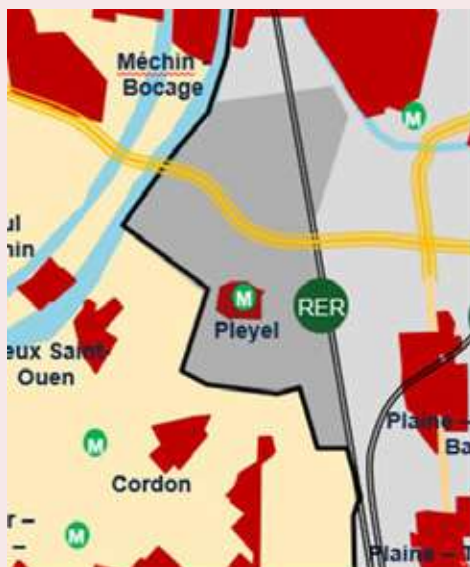
Sans initiatives communes et structurantes, **le risque est grand de voir le quartier se transformer en espace de transit au service des flux métropolitains, sans ancrage social.**

À Clichy dans le quartier étudié d'Entrée de Ville, la politique de la ville a davantage permis d'accompagner la professionnalisation et la structuration des associations locales, et de développer des partenariats entre les acteurs locaux. Le Contrat de Ville a notamment permis de mener des actions sur le volet de l'emploi et de la réussite éducative. Cependant, il semblerait qu'il ait été complexe pour les associations de cibler prioritairement les habitants issus des quartiers dans les programmations, en raison de leur petit nombre au sein d'une ville densément peuplée et de la volonté des acteurs de s'adresser à l'ensemble des Clichois. Les associations se sont aussi adaptées aux nouvelles demandes et aux nouveaux besoins des habitants récemment installés, en diversifiant leurs actions. En parallèle, elles diversifiaient leurs partenariats pour trouver des sources de financement alternatives à la politique de la ville. Cette transition a été rendue possible par la taille et les capacités de la société civile présente à Clichy. La présence de bureaux et l'implantation de commerces de proximité a favorisé une redynamisation de l'économie locale, essentiellement au bénéfice des nouveaux arrivants mais des discussions s'amorcent avec les acteurs de terrain en vue d'une plus grande mobilisation pour plus d'inclusion.

Ainsi, cette trajectoire de gentrification et la sortie de la géographie prioritaire de la ville sont **positives pour le territoire, mais peuvent être défavorables à certaines populations qui y habitaient**, et ont déménagé au-delà de nouvelles frontières urbaines, sans qu'un accompagnement spécifique ait forcément été anticipé. **L'observation du quartier Pleyel illustre cette trajectoire de manière assez claire** : en janvier 2024, le quartier situé à proximité de la gare de métro 14 dont l'ouverture a lieu à l'été 2024 – mise en lumière par le village des athlètes des Jeux Olympiques de Paris – disparaît, et un autre quartier apparaît, plus pauvre et plus enclavé. En l'absence de suivi et d'accompagnement des populations historiques des quartiers – contrairement à ce qui est réalisé dans la trajectoire de « déconcentration » analysée précédemment – il n'est pas possible de dire quelle part de la population du quartier A (ici Pleyel dans notre exemple) se déplace vers le quartier B (ici Calon dans notre exemple) pour retrouver un habitat accessible.

32. 43% de taux de pauvreté dans le quartier du CALON contre 33% de taux de pauvreté dans le quartier de Pleyel juste avant sa sortie

Carte des quartiers de Saint-Denis 2015



Carte des quartiers de Saint-Denis 2024



En complément, dans ce type de trajectoire, des populations vulnérables peuvent subsister un temps dans ces quartiers en cours de gentrification, mais sont moins visibles (car moins nombreux, plus dispersés ou plus loin) et ne peuvent plus bénéficier des dispositifs spécifiques de la politique de la ville.

2.3 Trajectoire de baisse démographique

Parmi les quartiers observés, certains suivent une **trajectoire singulière de stagnation, voire de baisse démographique**, qui contraste avec les dynamiques de requalification et les transformations observées ailleurs. Ces quartiers, de petite taille comme la majorité des quartiers sélectionnés pour l'étude, peu densément peuplés, se caractérisent par un **affaiblissement progressif de leurs fonctions résidentielles, sociales et économiques**. À La Source, quartier excentré de Neuville-sur-Saône, cette trajectoire est particulièrement marquée. On peut également ici citer le quartier de Harfleur-République-Lapérouse au Creusot, mais la perspective est probablement différente car provisoire dans l'attente de l'achèvement des travaux en cours.

2.3.1. Cadre de vie, bâti et recomposition urbaine

Comme pour les autres trajectoires constatées, **la situation et l'évolution du bâti et de l'aménagement urbain sont centrales et déterminantes dans cette trajectoire de baisse démographique, y compris quand il n'y a pas eu de projet de l'ANRU.**

À la Source, la question du logement est centrale dans la trajectoire du quartier, sans perspective d'amélioration significative à moyen terme. Le bâti, souvent ancien et peu entretenu, témoigne d'une usure lente. Les interventions des bailleurs sociaux – lorsqu'elles existent – restent ponctuelles et partielles, traitant les urgences sans inscrire le quartier dans un projet global de renouvellement urbain. Ces actions, vécues comme des « pansements », peinent à redonner une dynamique d'ensemble. Si la Résidence de Rey Loras a bénéficié d'une rénovation en 2017, le programme de vente mis en place peine à se concrétiser, illustrant la faible attractivité des appartements et la difficulté à enclencher une dynamique de renouvellement résidentiel. Dans les secteurs de l'Aventurière et des

Creuses, la situation est plus préoccupante : l'insalubrité et la dégradation du bâti s'aggravent, malgré les signalements répétés. Faute de moyens suffisants pour mener des réhabilitations en profondeur, les bailleurs peinent à enrayer cette détérioration. De leur côté, les locataires, bien que mobilisés, restent captifs d'un marché du logement contraint, où l'offre abordable est insuffisante pour leur permettre de trouver une alternative. La Convention Locale d'Application du Contrat de Ville de la Métropole de Lyon signées par les communes de Neuville-sur-Saône et Fontaines-sur-Saône en 2015 incluait bien dans son pilier cadre de vie et rénovation, un objectif portant sur l'amélioration du cadre de vie en concertation avec les habitants et un autre relatif à la veille partenariale régulière sur l'habitat et le logement. Pourtant, la dégradation du bâti semble inéluctable, en raison des fragilités structurelles du parc immobilier et des moyens limités que les bailleurs pourront y consacrer, le quartier n'étant plus classé comme prioritaire. **Le cadre de vie a toutefois bénéficié d'aménagements.** Ainsi, la création en 2022 de l'Espace de Vie sociale (EVS), lieu convivial que les habitants se sont appropriés, constitue ainsi le changement majeur sur la période du Contrat de Ville. L'EVS a permis de dynamiser également son voisinage immédiat : le City Stade (désormais éclairé en soirée), et les jardins partagés (réaménagés dans le cadre d'un chantier jeune) bénéficient de sa présence et de l'animation qu'il génère. Et la municipalité le confirme, **ce qui restera de manière certaine, c'est ce qui est physique, construit, les équipements et les infrastructures** : le City Stade, les jardins partagés, les voies, etc.

Au Creusot, dans le quartier de Harfleur-Lapérouse-République, le renouvellement urbain s'inscrit ainsi dans une trajectoire longue s'étalant sur plusieurs décennies et qui n'est pas encore totalement achevée. Les démolitions successives et progressives (par grignotage) constituent le changement majeur, amorcé bien avant la période du contrat de ville. Il se poursuit aujourd'hui après la sortie du dispositif quartiers. **L'impact a été très fort visuellement et symboliquement,** redéfinissant l'image du quartier. De fait, les objectifs spécifiques au quartier du Contrat de Ville 2015-2024 de la Communauté Urbaine de Creusot Montceau portait notamment sur la poursuite et l'accompagnement de la rénovation urbaine du quartier et la gestion en transition des espaces et du patrimoine habitat/logement et les processus de relogement. Si l'image du quartier s'est améliorée, les démolitions ont été difficiles à vivre par une partie des habitants.

2.3.2. Dynamiques démographiques et sociales

Ces deux quartiers observés se caractérisent par une **baisse importante de leur population, ainsi qu'à son vieillissement, constaté notamment par les bailleurs sociaux dont les logements sont structurellement sous-occupés.** Au moment de cette étude (premier trimestre 2025), l'arrivée de nouvelles populations n'est pas d'actualité ou marginale. Ce dernier point diffère des deux trajectoires précédemment évoquées.

L'évolution démographique déficitaire de ces quartiers constitue un facteur d'inertie pour le territoire. À la Source à Neuville, la part des personnes âgées y est croissante, dans un contexte où les jeunes quittent le quartier – et parfois la commune – pour accéder à l'emploi dans des territoires plus attractifs (une dizaine de jeunes de la Source, parmi les plus qualifiés, se sont ainsi expatriés en Suisse). Cette mobilité centrifuge n'est **pas compensée par l'arrivée de nouveaux ménages**, le quartier souffrant d'un déficit d'attractivité résidentielle marqué à la Source.

Dans le quartier de Harfleur-Lapérouse-République, le constat est plus nuancé car la tendance pourrait être provisoire et s'inverser après la construction de nouveaux logements (le projet en ANRU étant toujours en cours). La baisse de la population est en effet directement liée à la démolition de nombreux bâtiments : le quartier a mécaniquement perdu près de 1000 habitants, relogés dans d'autres quartiers. Néanmoins, concernant les logements restants (y compris ceux qui ont été construits il y a 15 ans dans le cadre du précédent PRU) la demande de logement social reste forte. Toutefois, compte-tenu du vieillissement de la population, de plus en plus de personnes seules occupent de grand logement, y compris des logements individuels. Cela a contribué à rendre le quartier plus calme, mais également à augmenter le revenu médian (cette population bénéficiant désormais de retraite et non de revenus sociaux). Par ailleurs, l'amélioration de l'image perçue du quartier pourrait à l'avenir, à la livraison de nouveaux logements, conduire à l'arrivée de nouvelles populations.

2.3.3. Vie collective et économie de proximité

La politique de la ville a contribué à soutenir l'animation de la vie associative et, au Creusot, à apaiser le climat d'intranquillité qui prévalait (à la Source à Neuville, le quartier était moins concerné), mais n'est pas parvenu à dynamiser l'activité économique locale, qui reste atone à Harfleur-Lapérouse-République, inexistante à la Source.

Dans le quartier de la Source à Neuville, c'est bien la création de l'espace de vie sociale (EVS) qui apparaît comme un catalyseur de la vie collective locale, à la fois comme espace comme indiqué plus haut, mais surtout à travers l'animation, les rencontres et les activités communes qu'il permet. Impulsé dans le cadre de la politique de la ville par les habitants, les associations, la commune et la CAF, il est une réussite sous tous les aspects, pensée pour répondre aux besoins des habitants en proposant des services et des activités favorisant la cohésion sociale et l'inclusion, notamment pour les adultes – principalement des femmes – et les enfants. Son impact est visible, structurant et durable. En tant qu'espace d'accueil ouvert à tous, chauffé en hiver et climatisé en été, l'EVS joue un rôle clé dans la lutte contre l'isolement et fait le lien entre les habitants, associations et institutions. Vecteur de lien social, il facilite les échanges avec le centre-ville, notamment à travers l'organisation d'activités hors les murs. En effet, sans une meilleure intégration au reste du territoire, le quartier risque de s'enfermer dans une dynamique d'isolement, rendant d'autant plus crucial l'enjeu de l'insertion des jeunes et de leur accès aux opportunités, mais également une attention nécessaire aux personnes plus âgées et isolées. Des interventions ponctuelles d'associations extérieures agissant comme prescriptrices, telles que celle du centre d'information sur les droits des femmes et des familles (CIDFF) à Neuville-sur-Saône, ont aussi permis d'introduire de nouvelles thématiques (accès au droit, égalité femmes-hommes, etc.) et de toucher des publics moins ciblés jusque-là. **Les enjeux de sécurité, de délinquance ou de tranquillité publique sont restés contenus**, y compris pendant les émeutes de 2023. Cette tendance positive rend parfois moins visible la fragilité sociale du territoire.

Bien que situé au cœur d'un bassin économique dynamique, le quartier de la Source se distingue par une **absence durable d'activité économique** et de commerce de proximité que le contrat de ville n'a pas réussi à changer. La précarité persiste. Les retombées du développement du site de Sanofi tout proche ont peu bénéficié aux habitants insuffisamment qualifiés pour prétendre à un emploi. La zone industrielle de Genay reste pourvoyeuse d'em-

ploi peu qualifiés alors que les plus jeunes (les jeunes hommes surtout) se tournent vers des formes d'auto-emploi précaires, telles que les plateformes de livraison ou de transport. Dans ces conditions et comme indiqué précédemment, une dizaine de jeunes parmi les plus qualifiés (dont deux femmes dans le secteur de la santé) sont parvenus à s'expatrier en Suisse où les opportunités sont plus nombreuses. **Jusqu'alors soutenus par le dispositif quartiers, des chantiers d'insertion comme ceux de l'entrepreneur solidaire AIDEN³³ et des actions pour faciliter les solutions de garde d'enfants adaptées ont permis d'accompagner une partie de la population vers l'emploi**, mais la sortie du quartier du programme au 1^{er} janvier 2024 fragilise ces initiatives.

Dans le quartier de Harfleur-Lapérouse-République au Creusot, la politique de la ville a également été mise au service d'une vie collective à dynamiser pour continuer à faire vivre le quartier alors qu'il perdait une patrie de sa population. Le Vir'go, véhicule d'animation sociale³⁴ a ainsi été financé dans le cadre d'un appel à projets de la politique de la ville. Tous les étés, ils s'installent à proximité de l'aire de jeux réalisé à la demande des habitants. Ici, le Conseil Citoyen a bénéficié de la dynamique de démocratie participative impulsée de longue date par la mairie à travers les conseils d'habitants (qui perdurent). **L'insertion professionnelle des habitants du quartier bénéficie du dynamisme de l'aire urbaine**. En effet, s'il est resté difficile de mobiliser des entreprises dans le cadre du contrat de ville (les clauses d'insertion³⁵ auraient ainsi été peu respectées par les entreprises en charge des chantiers), les actions en termes d'insertion, complétées par le lancement de la cité de l'emploi fin 2021, auraient porté leurs fruits. Les changements d'image de la ville et l'évolution des représentations et stéréotypes entre les entreprises et les habitants profitent aux demandeurs d'emplois. Enjeu explicite du contrat de ville, l'écart entre le taux d'activité des femmes et des hommes (-7 %) reste non négligeable. **Les commerces de proximité restent insuffisamment nombreux, mais la boucherie reste un lieu repère pour les habitants**. Là encore, il s'agira d'observer l'évolution à l'issue de l'achèvement du programme de renouvellement urbain.

33. URL : <https://www.aiden-solidaire.com/aiden-chantiers/>

34. En partie fabriqué dans les usines locales

35. Les clauses d'insertion engagent les entreprises titulaires d'un contrat à consacrer à l'insertion professionnelle des habitants éloignés de l'emploi un minimum de 5% des heures travaillées dans opérations financées par l'ANRU (source : www.anru.fr)

B. PÉRIODE 2023 – 2025 : SORTIES DE LA GÉOGRAPHIE PRIORITAIRE ET HÉRITAGES VARIÉS

1. PÉRIODE 2023 – 2024 : LA SORTIE

1.1 L'annonce d'une sortie de la géographie prioritaire de la ville est reçue différemment d'un territoire à l'autre

L'annonce de la sortie de la géographie prioritaire, effective au 1^{er} janvier 2024, a suscité des réactions variées selon les contextes territoriaux et les profils d'acteurs concernés. Cette diversité s'explique à la fois par la trajectoire propre de chaque quartier, le degré d'anticipation de la sortie, et la manière dont la politique de la ville est perçue localement.

La première explication renvoie à la réalité du territoire. Dans plusieurs cas, les acteurs locaux ont exprimé une **forme d'incompréhension ou de déception**, estimant que la situation du quartier ne justifiait pas une sortie d'un dispositif qui les « rassurait ». C'est notamment le cas à Neuville-sur-Saône ou au Havre, où les difficultés sociales et urbaines persistent, malgré les actions menées dans le cadre du contrat de ville. À Saint-Denis, la sortie est d'autant plus mal accueillie que la situation de l'aire urbaine s'est dégradée ces dernières années, donnant le sentiment que l'annonce d'un retrait d'un quartier de la géographie prioritaire est désaligné avec les enjeux locaux (les acteurs du territoire sont réticents à prendre du temps pour souligner la réussite d'une partie de territoire – relativement restreinte – gentrifiée par l'arrivée d'une gare de métro, quand une grande partie du territoire de la commune connaît de fortes difficultés). À l'inverse, certains territoires ont accueilli l'annonce de manière plus positive, comme à Clichy, où des améliorations ont été observées sur plusieurs plans, ce dont la ville se félicite. Cette diversité montre que **la sortie de la géographie prioritaire, pensée en théorie comme un aboutissement, reste en pratique perçue comme un signal non homogène** : elle peut être vécue à la fois comme une reconnaissance d'efforts accomplis, ou comme une mise à l'écart pour des raisons exclusivement budgétaires, voire politiques.

Un second facteur important tient à la **manière dont l'annonce a été anticipée et accompagnée**. Les agents de l'État ont pu, dans certains territoires, échanger à plusieurs reprises avec les représentants du mouvement associatif pour identifier des solutions de financements de leurs projets relevant du droit commun. Aucune cartographie générale des subventions existantes ne les répertorie toutes, et les solutions de financements alternatifs sont à trouver au cas par cas. Pour certains collectifs associatifs, ces échanges avec les agents de l'État ou des collectivités territoriales au moment de la sortie des dispositifs d'appui de la géographie prioritaire de la ville ont amené à une restructuration de leur activité (vers un projet à l'échelle municipale comme à Lingolsheim,

ou l'étude d'un projet à l'échelle européenne pour une autre association en région parisienne). Dans certains territoires, des échanges préalables avec les services de l'État ont permis aux acteurs de mieux se préparer, même si des inquiétudes demeurent. Une réflexion a été engagée collectivement pour voir ce qu'il fallait maintenir et comment, les acteurs locaux se ressaisissant des enjeux politiques de la ville et cohésion sociale, en l'inscrivant dans un autre cadre à l'échelle de l'agglomération comme à Aix-les Bains ou de la métropole de Lyon à Neuville. À l'inverse, dans d'autres cas, soit le dialogue a été limité (Saint-Denis), soit l'annonce a été tardive ou peu expliquée (Le Havre), ce qui a contribué à renforcer des réactions d'incompréhension et de résistance. D'autres collectivités, comme au Creusot, ont adopté une position intermédiaire, faite de prudence et de vigilance, en considérant que la sortie pouvait aussi ouvrir un nouveau cycle d'actions si un accompagnement adapté était assuré.

Enfin, les réactions locales sont influencées par la manière dont la politique de la ville est perçue. Certains acteurs y voient un appui structurant, un cadre rassurant qui permet d'agir en réseau sur les fragilités du territoire. Dans ce cas, la sortie est vécue comme un risque de fragilisation, en particulier pour les associations qui redoutent une baisse de financements et de visibilité. D'autres considèrent au contraire que la « labellisation » en quartier prioritaire peut entretenir une stigmatisation négative du territoire, et voient dans la sortie une opportunité de repositionnement pour une meilleure attractivité.

Ces différences de perception montrent que la sortie de la géographie prioritaire n'a pas la même signification partout, selon les conditions locales et la façon dont elle est expliquée et accompagnée.

1.2 Le rôle des services de l'État déconcentré est crucial lors du renouvellement de la géographie prioritaire

Lors du renouvellement de la géographie prioritaire, le rôle des services de l'État déconcentré, essentiellement celui des préfetures, **s'avère déterminant**. Garants de la mise en œuvre de la politique de la ville, ils occupent une position stratégique dans la réussite des sorties de quartiers du dispositif. Leur capacité à anticiper, informer, dialoguer et accompagner les acteurs du territoire vers les dispositifs de droit commun conditionne la manière dont la sortie est perçue et vécue localement.

Le premier levier d'action des services de l'État réside dans leur fonction d'information. Dès lors qu'un quartier est pressenti pour sortir de la géo-

graphie prioritaire, une communication précoce auprès des acteurs locaux – au premier rang desquels les communes et intercommunalités concernées – permet de créer un espace de dialogue, d’anticiper les besoins et de préparer les sorties, ce qui est nécessaire notamment quand les acteurs du territoire estiment que le quartier conserve des vulnérabilités persistantes. À Neuville-sur-Saône, par exemple, la préfecture a engagé en 2023 un travail avec les collectivités territoriales, facilitant une sortie plus progressive et moins brutale, « en douceur ». À l’inverse, dans certains territoires, comme au Havre, l’annonce de la sortie semble avoir été tardive et peu accompagnée, suscitant une forte incompréhension de la part des acteurs, d’autant plus marquée que la situation du quartier leur apparaissait encore fragile.

Des agents de l’État ont cherché à faciliter la sortie en accompagnant en amont les acteurs de terrain et en repositionnant les interventions vers les dispositifs de droit commun. Cela a pu supposer un travail de repérage des opportunités (y compris des financements européens par exemple), de mise en réseau et de soutien des porteurs de projets pour maintenir une dynamique locale. En ce sens, la mise à disposition d’outils partagés – comme une cartographie des dispositifs mobilisables – ou la création d’espaces d’échange entre délégués du préfet, qui n’existeraient pas à l’heure actuelle, seraient d’après les interlocuteurs participant à l’étude et notamment les agents en préfecture, des leviers utiles pour renforcer la continuité de l’action publique au moment de la sortie de la géographie prioritaire de la ville.

Dans d’autres territoires, le quartier sortant a fait l’objet d’une attention particulière et de mesures dérogatoires l’année suivant la sortie (2024). C’est le cas au Creusot, où la préfecture a mis en place une année de vigilance en 2024 pour le quartier Harfleur-République-Lapérouse, permettant ainsi de maintenir un suivi renforcé malgré la sortie du quartier de la géographie prioritaire. Cette approche graduée favorise un accompagnement sur mesure et évite les effets de rupture.

1.3 Le rôle des collectivités territoriales dans les moments de sortie de la géographie prioritaire de la ville

Lors de la phase préparatoire de la sortie de la géographie prioritaire de la ville, une étape d’échanges et de dialogue s’est tenue entre les collectivités territoriales et les représentants de la Préfecture.

À cette occasion, les municipalités ont suivi des stratégies différenciées.

Certains territoires, tels que la ville de Lingolsheim ou la ville du Havre, ont tenté de recomposer un découpage de quartier prioritaire (tout en respectant les règles d’éligibilité) leur permettant de rester en tout ou en partie intégrés aux dispositifs de la politique de la ville. Ces territoires ont cherché à ne pas quitter la géographie prioritaire en raison des avantages qu’elle procure. Les intérêts des collectivités incluent les enveloppes financières, mais également les instances de gouvernance et les dispositifs fiscaux. La perte des zones de défiscalisation par exemple peut déstabiliser ou reconfigurer certaines politiques territoriales.

Pour les territoires où des quartiers conservant certaines fragilités sont sortis, les collectivités ont par endroit déployé des stratégies de recomposition des politiques publiques au niveau local, dont elles ont pris l’initiative. À ce titre, plusieurs collectivités ont proposé des dispositifs de contractualisation – inspirés des contrats de villes – à une échelle plus réduite. Le Contrat de Cohésion Sociale préparé par la communauté d’agglomération de Grand Lac à Aix-les-Bains en est une illustration. Certains territoires ont cherché à reproduire ces logiques de travail partenariales, comme la métropole de Lyon qui a instauré un contrat de métropole créant des « **quartiers populaires métropolitains** », ou Le Havre, qui – sans labéliser la démarche – intègre toujours les enjeux du périmètre de l’ex-Bléville Sud dans ses travaux sur le quartier Bléville quartiers actuel.

Il existe un troisième et dernier rôle observé dans le cadre de l’étude à Clichy³⁶ : un rôle de distanciation par rapport aux dynamiques de la géographie prioritaire, mettant en place sur le long terme une stratégie pour sortir de ces dispositifs. Deux territoires illustrent cette stratégie : Clichy et Lingolsheim. Sur ces territoires, des visions politiques fortes visant la sortie de la géographie prioritaire de la ville, vue comme stigmatisante pour le territoire et ses habitants, se sont exprimées. La sortie de la géographie prioritaire a été pour chacun de ces territoires un objectif explicite³⁷.

2. Période 2024 – 2025 : les héritages qui se dessinent

Il est important de noter que les observations réalisées dans le cadre de cette étude le sont 12 mois après la refonte de la carte de la géographie prioritaire de la politique de la ville. Ces observations ne permettent pas de présager des évolutions futures. Pour obtenir une vision plus complète et précise des dynamiques post-sortie, il serait pertinent de revisiter ces mêmes quartiers dans cinq ans. Cela

36. Clichy

37. Inscrit dans la rédaction du contrat de ville de Lingolsheim par exemple

permettrait de mieux comprendre les trajectoires d'évolution et d'en tirer des enseignements supplémentaires.

2.1 Des parties prenantes aux rôles complémentaires

La politique de la ville est une politique contractuelle, mise en œuvre conjointement par l'État et les **collectivités territoriales**. Du degré d'implication des partenaires dépend la qualité du dialogue au niveau local, et la richesse des actions déployées. Les acteurs de terrain font le lien entre l'implication des collectivités territoriales notamment et la possibilité d'une sortie de la géographie prioritaire.

L'implication des collectivités dans l'écosystème partenarial de la politique de la ville apparaît déterminante aux acteurs locaux : au-delà des budgets alloués aux actions, c'est sur la volonté politique partagée par les acteurs d'un territoire, sur le temps long, que reposent les dynamiques les plus vertueuses observées.

La place des bailleurs sociaux, qui prennent en charge les aspects de promotion immobilière (opérations de ventes de logements par exemple au Havre³⁸ ou à Créteil) et d'attribution des logements est également essentielle : sur certains territoires, comme à Créteil ou au Havre, **les relations entre la collectivité et les bailleurs** sont particulièrement constructives et aboutissent à des **réussites réelles et durables** en matière de **mixité sociale** dans les quartiers, parfois en ne passant que partiellement par la rénovation urbaine. À Lingolsheim, les relations avec un bailleur demeurent délicates, et un bâtiment vétuste abritant des logements sociaux subsiste au quartier des Hirondelles, rappelant le quartier tel qu'il a été. Cela peut laisser à certains une légère impression d'inachevé. Les relations entre les collectivités et les bailleurs sociaux de leur territoire se sont illustrées dans les ateliers : dans certains territoires, les bailleurs n'ont pas fait partie des interlocuteurs rencontrés, quand dans d'autres territoires ils ont pris en charge tout ou partie de la visite de terrain. La qualité de ce dialogue collectivité – bailleur est un facteur clef de succès des projets de territoires.

Au-delà du rôle de copilote du contrat de ville qu'occupent les services de l'État, s'assurant de la mobilisation des politiques publiques relevant de l'État dans les quartiers, les agents des préfectures en charge de la politique de la ville sont vus par les acteurs de terrain comme apportant un soutien

technique et financier aux actions du territoire, tout en veillant à la cohérence de ces actions avec les politiques nationales. Le cadre apporté par l'implication spécifique d'agents de la préfecture dédiés à la politique de la ville et sa coordination partenariale semble difficilement remplaçable à la sortie des dispositifs de la géographie prioritaire de la ville - une fois que ces agents spécifiques des préfectures ne peuvent plus se mobiliser, appelés par d'autres responsabilités - dans les territoires qui cherchent à poursuivre les pratiques collaboratives.

Les **associations**, quant à elles, sont des rouages essentiels qui structurent des espaces de vie et d'échanges, premier des manques pointés par les habitants quand ils témoignent de quartiers délaissés. Le monde associatif est porteur de dynamisme, fédère les forces vives et génère de l'activité. Les associations sont aussi des relais de confiance, essentiels à un vivre-ensemble apaisé. La qualité de la synergie entre les acteurs détermine le succès des dispositifs de la géographie prioritaire de la politique de la ville. Cette qualité de dialogue ne se retrouve pas sur tous les territoires observés.

2.2 Un héritage réel mais qui menace de s'essouffler

Pour les quartiers sortants de la géographie prioritaire, la politique de la ville a laissé des traces visibles et durables. Cet héritage est à la fois tangible et immatériel, attendu ou plus inattendu, et constitue un **socle à partir duquel de nouvelles dynamiques locales peuvent se construire**. Cet héritage est également traversé par des fragilités, notamment en lien avec les incertitudes financières et politiques actuelles.

Parmi les résultats les plus attendus figurent les **effets de la rénovation urbaine**. Dans plusieurs quartiers, les interventions sur le bâti ont contribué à améliorer significativement le cadre de vie et à introduire davantage de mixité sociale. Ces transformations ont parfois modifié l'image du quartier auprès des habitants comme des acteurs extérieurs. C'est le cas dans tous les quartiers ayant bénéficié d'un programme de l'ANRU. C'est aussi le cas dans des quartiers qui n'ont pas bénéficié de l'ANRU, mais ont déployé des projets de renouvellement urbain plus circonscrits (comme c'est le cas de Pleyel à Saint Denis, et d'îlots dans le quartier de Bléville au Havre).

38. au Havre, l'inflexion de la politique d'attribution des logements par l'un bailleur semble une clef de compréhension de la trajectoire positive du quartier

Nom de la ville / Quartier	Projets de rénovation urbaine
Lingolsheim/ Les Hirondelles	Projet ANRU
Neuville-sur-Saône/La Source	Pas de projet urbain
Le Creusot/Harfleur-République-Lapérouse	Projet ANRU
Aix-les-Bains/Marlizot	Projet ANRU
Le Havre/Bléville Sud	Projets de rénovation et de réhabilitations, hors ANRU
Clichy/Entrée de ville	Projet ANRU et projet de rénovation urbaine Tribunal de Paris et métro 14
Saint-Denis/Pleyel	Projet de rénovation urbaine Tour Pleyel et métro 14
Créteil/Petit Pré-Sablères	Projet ANRU

Cf. détail en page 17

Comme cela a pu être illustré plus haut dans le récit des différentes trajectoires de sortie (cf. III. > A. : Évolutions sur la période 2015-2024), la politique de la ville a aussi permis la **création**, l'**ouverture** ou la **consolidation de lieux structurants**. Maisons des parents, espaces de vie sociale, équipements socioculturels ou espaces publics requalifiés, ils constituent un véritable héritage des contrats de ville, que les populations se sont appropriées. Ils jouent un rôle fondamental pour la vie collective, la cohésion sociale et le sentiment d'appartenance. Les exemples présentés précédemment et dans les monographies sont nombreux (Maison des Parents au Creusot, l'Albatros à Lingolsheim, l'EVS de Neuville, etc.) et là où il n'y en a pas, le manque se fait sentir (comme à Pleyel à Saint-Denis). Au-delà de leur espace propre, ces lieux ont un impact et un rayonnement sur leur environnement immédiat et le voisinage immédiat. Ils constituent des **« repères » et des interfaces entre les habitants et les institutions, qui devraient continuer d'exister au-delà du classement en quartier prioritaire**, bien que les modèles économiques et de fonctionnement doivent parfois se réinventer pour durer.

Sur le plan des méthodes, la politique de la ville a installé des **pratiques de travail et de gouvernance en partenariat qui ont structuré durablement l'action locale**. Les coordinations inter institutionnelles, les groupes de travail thématiques

et les dynamiques territoriales pluri acteurs ont, dans de nombreux cas, perduré, à différentes échelles et les espaces de dialogue continuent d'exister. On pense à la coordination jeunesse à Marlizot à Aix-les-Bains, au travail en intercommunal à Neuville (avec Fontaine) ou à la participation de Lingolsheim aux échanges avec la métropole sur la politique de la ville.

L'action publique a également **contribué à renforcer le tissu associatif** en finançant son action : dans plusieurs quartiers, de **petites associations se sont enracinées et structurées** (Web solidarités à Bléville ou Espaces Mômes à Clichy, par exemple), quand les plus grosses ont diversifié leurs sources de financement et étendu leur champ d'action, comme l'Albatros à Lingolsheim. Ce nouveau maillage, combiné au travail de proximité, sur le terrain et au quotidien, permis notamment à travers le **financement des postes d'adulte-relais** et autres **dispositifs de prévention et médiation** ont été à plusieurs reprises présentés comme déterminants pour apaiser les tensions, sans que cela ne puisse facilement se mesurer et se valoriser à part par ce qui n'a pas eu lieu (dans le cadre des émeutes de 2023 notamment).

L'image des quartiers a également évolué. Le **capital symbolique**, les récits, les formes de communication et de mise en valeur du territoire portées par les collectivités ou les acteurs associatifs

ont progressivement modifié les représentations négatives longtemps associées aux quartiers. Des démarches de valorisation ont été mises en place et poursuivies après la sortie du dispositif, par exemple dans le quartier des Hirondelles à Lingolsheim ou dans le quartier Petit Pré Sablière à Créteil.

Enfin, la politique de la ville a contribué au **développement de compétences et d'ingénierie locale**. Les collectivités ont renforcé leur capacité à agir sur des enjeux sociaux complexes, en mobilisant des dispositifs expérimentaux, dont certains ont été pérennisés après avoir trouvé de nouvelles sources de financement.

Tout cet héritage reste néanmoins fragile. La sortie du dispositif soulève des incertitudes, en particulier sur le **maintien des financements** à moyen et long terme. À Aix-les-Bains, par exemple, le financement des postes d'adultes relais suscite des interrogations. Dans un contexte de **raréfaction des ressources publiques**, et à l'approche des prochaines échéances électorales municipales, plusieurs acteurs craignent un **recul de l'investissement local**, en particulier pour les actions de proximité. D'où l'importance symbolique et concrète de ce qui a été construit : comme l'ont rappelé plusieurs interlocuteurs, **"ce qui est bâti restera"**, en témoignage de la mobilisation passée, mais aussi comme appui pour les dynamiques futures.

2.3 Les acteurs économiques, partenaires absents des territoires observés ?

Alors que le développement économique est essentiel à la réduction des inégalités et au trajectoire positive des quartiers, les acteurs économiques sont globalement peu présents dans les résultats de l'étude, mis à part les commerces de proximité dans la présence est célébrée et l'absence déplorée. L'absence d'interlocuteurs identifiés (cf. II. > B. > 2. Périmètre des acteurs rencontrés) illustre la difficulté de mobiliser le secteur privé dans la politique de la ville, en particulier dans les quartiers de petite taille. Ainsi, dans les anciens quartiers de notre sélection de territoires, les quelques entreprises implantées (ou à proximité) offrent peu d'opportunités pour les habitants qui n'ont souvent pas les qualifications suffisantes pour être recrutées. Les clauses d'insertion sembleraient avoir été peu respectées par les entreprises en charge des travaux de renouvellement urbain. Par ailleurs, les initiatives entrepreneuriales issues des quartiers sortants étudiés restent rares et/ou peu visibles, rarement établies directement dans le quartier, même si elles peuvent recruter sur place dans leurs réseaux. En ce sens, on peut

s'interroger sur l'attractivité des dispositifs d'allègement fiscaux existants pour les entreprises et sur leur utilisation. Toutefois, pour les acteurs de terrain, collectivités territoriales et associations par exemple, le partenariat avec les acteurs économiques et notamment les entreprises locales ont bien été évoqués comme l'une des alternatives à explorer (et parfois déjà expérimentée, avec des succès variables) pour diversifier les financements (sponsoring, taxe d'apprentissage, etc.) et le développement de nouvelles activités auprès des jeunes (stages par exemple).

2.4 Des acteurs associatifs qui doivent se réinventer, mais dont l'activité est menacée de délocalisation

Comme indiqué précédemment, dans les quartiers prioritaires, **la politique de la ville a permis à un tissu associatif parfois fragile ou peu structuré de se développer, de s'ancrer durablement, voire de se professionnaliser**. De nombreuses associations ont bénéficié des subventions spécifiques via les appels à projets, qui ont joué un rôle d'amorce ou d'accélérateur. Certains collectifs informels se sont ainsi constitués en associations déclarées pour pouvoir y accéder, de petites structures ont pu développer leurs actions, et parfois s'implanter durablement dans le quartier, notamment grâce à l'obtention d'un local mis à disposition par la commune ou facilité par l'abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), comme l'association Web Solidarité du Havre. De plus grandes organisations ont consolidé leur modèle, élargi leur public et renforcé leur attractivité (l'Albatros à Lingolsheim ou Espace Mômes à Clichy).

ZOOM SUR LE PACTE DE SOLIDARITÉS À CLICHY

Le 6 mars 2025, les acteurs du territoire clicheois ont signé un Pacte Local des Solidarités³⁹. Ce pacte est porté dans le cadre de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine et vise à soutenir dans la durée et de manière concertée quatre (4) associations du territoire.

Les signataires du Pacte s'engage conjointement à un soutien pérenne des activités associatives en faveur des publics vulnérables. Les signataires sont :

- Madame Nadège BAPTISTA, Préfète déléguée pour l'égalité des chances des Hauts de Seine
- Monsieur FORTERRE, Commissaire à la lutte contre la pauvreté auprès du Préfet de la Région Île-de-France
- Mme COLOMBO, Adjointe au Maire de Clichy
- Mme Angéline BOURDIER-CHAREF Adjointe au Maire, Asnières
- Monsieur Patrice LECLERC Président de l'EPT et Maire de Gennevilliers,

Cette approche semble particulièrement inspirante, et a été soulignée comme très positive par les acteurs locaux rencontrés.

Au-delà des seules aides financières, la politique de la ville, par son approche pluri-acteurs, a offert un espace favorable au développement de nouvelles formes de partenariats. Elle a aussi permis une **meilleure reconnaissance de la société civile organisée**, à la fois auprès des institutions et des habitants. Les conseils citoyens, en particulier, ont joué un rôle dans cette dynamique, en intégrant les associations et les habitants dans les espaces de dialogue et de concertation. Ce cadre a également contribué à renforcer la confiance dans la transparence concernant l'attribution des financements, en atténuant certaines logiques d'octroi perçues comme discrétionnaires.

Aujourd'hui, pourtant, **cet élan apparaît fragilisé** dans les territoires sortis de quartiers, le tissu associatif y est comme en sursis :

- Les associations les plus petites se maintiennent à travers le bénévolat et l'organisation d'activités ponctuelles avec des subventions réduites. Leur maintien sur les anciens quartiers dépend étroitement des nouvelles politiques mises en œuvre localement et des marges de manœuvre offertes par les appels à projets de droit commun ou ciblant les nouveaux quartiers.
- Les structures de taille moyenne perdurent grâce au soutien des collectivités (Espace de vie sociale – EVS – Neuville) et en développant de multiples partenariats.
- Les associations plus importantes ou rattachées à des fédérations régionales ou nationales disposent, pour l'instant, d'une capacité de résilience plus forte : elles peuvent activer d'autres leviers de financement et négocier leur positionnement dans le paysage local (SFM [Solidarité, Formation, Médiation] Clichy).

- En revanche, les associations intervenantes en tant que prestataires, souvent extérieures au territoire, ont déjà commencé à se retirer, bien que quelques initiatives ponctuelles en "pro bono" aient été signalées. Des thématiques ou publics spécifiques pourraient en faire les frais.

Cette fragilité s'inscrit en cohérence avec les difficultés rencontrées par l'ensemble du tissu associatif en France, en lien avec les difficultés de financement et la crise du bénévolat.

2.5 Les effets de bord d'une politique publique territorialisée à une maille très fine et basée sur des critères d'éligibilité strictes

La politique de la ville régie par la loi Lamy est structurée autour de seuils précis, elle peut donc apparaître rigide dans son fonctionnement. En effet, sur le terrain elle peut avoir comme effet de bord de renforcer les démarcations urbaines au lieu de les estomper. En délimitant un quartier, on l'isole du reste de son tissu urbain, il se démarque. Les frontières créées ou renforcées par les dispositifs de la politique de la ville perdurent, ce qui peut contribuer à accentuer les divisions et marquer des disparités alors que l'on recherche un objectif d'unité et d'harmonisation.

39. Source : <https://espacemomes.org/?p=3960>

2.6 Les complexités qui perdurent

La dispersion des habitants pauvres et la création de nouvelles poches de pauvreté et QVA⁴⁰

La dispersion des habitants pauvres, souvent dans le cadre de politiques visant à améliorer la mixité sociale, peut entraîner la création de nouvelles poches de pauvreté ailleurs. La diffusion de la précarité rend l'accompagnement des populations plus difficile, car les moyens sont réduits et les dispositifs de suivi moins concentrés.

La gentrification généralisée de certaines zones urbaines

La gentrification, souvent déclenchée par des projets de rénovation urbaine ou l'arrivée de nouveaux moyens de transport, entraîne le déplacement des populations historiques. Ces déplacements rendent les populations plus fragiles, car elles perdent leurs réseaux de solidarité et doivent s'adapter à de nouveaux environnements. La hausse des valeurs immobilières et des

loyers dans les quartiers gentrifiés exclut les habitants modestes, qui se relogent dans des zones moins attractives et moins bien desservies. Une distinction forte doit être faite entre les quartiers où la mixité sociale se renforce (par exemple à Lingolsheim) et les quartiers qui se gentrifient (par exemple à Saint-Denis Pleyel); elle s'illustre notamment par le fait que les populations vulnérables sont suivies et accompagnées dans le premier cas, et non accompagnées dans le second cas. Dans les exemples cités ici, notons que la sortie de la géographie prioritaire a été planifiée et programmée dans le contrat de ville 2015 de l'Eurométropole de Strasbourg dans le cahier de quartier dédié à Lingolsheim - cette annexe au contrat de ville prenant en compte la trajectoire prospective du territoire – et semble l'avoir moins été pour le contrat de ville incluant le territoire de Saint-Denis Pleyel pour lequel les dynamiques d'évolution sont exogènes au quartier et ne figurent pas dans les documents programmatiques.

C. CONCLUSIONS : LES PRATIQUES INSPIRANTES VARIÉES

L'analyse qualitative de huit quartiers sortants de la géographie prioritaire de la politique de ville a permis de documenter des expériences territoriales, de dessiner des trajectoires et **d'identifier des pratiques inspirantes**, dans un contexte de transition où les dynamiques de sortie ne sont jamais univoques. En effet, les récits collectés révèlent à la fois des signes d'amélioration structurelle et des fragilités persistantes, mettant en lumière l'importance de la temporalité longue des transformations urbaines et sociales.

Fondées sur l'importance de la collaboration, de la gouvernance partagée, du soutien au tissu associatif et à la vie locale et collective, les pratiques inspirantes peuvent alimenter la réflexion sur les dynamiques sociales et institutionnelles pérennes pour réussir la sortie des quartiers de la géographie prioritaire de la politique de la ville. Ainsi la politique de la ville apparaît non comme un simple ensemble de dispositifs techniques, mais comme une politique à la fois territorialisée et relationnelle, dont la réussite repose sur l'investissement des acteurs, la mémoire collective des transformations et la reconnaissance des parcours singuliers.

Repenser l'espace

La rénovation urbaine occupe une place significative dans les observations réalisées au sein des territoires sélectionnés. Bien que les actions de renouvellement urbain ne soient pas les seules conditions de réussite, leur importance est prépondérante dans la transformation de l'ensemble des quartiers, qu'il y ait eu ou non une intervention de l'ANRU. Qu'il s'agisse de grands programmes incluant des démolitions et nouvelles constructions redessinant totalement le paysage et l'organisation des espaces, de travaux plus légers de réhabilitation et d'aménagements d'espaces publics, **le bâti apparaît comme ce qui va rester et à partir duquel le quartier peut se vivre.**

⁴⁰. Les quartiers de veille active sont présentés par les parties prenantes de l'étude comme des objets politiques sans budgets. Aussi la plupart des collectivités ont construit des dispositifs d'appui après la sortie de la géographie prioritaire qui ne s'appuie pas sur les quartiers, sauf la ville du Havre qui utilise le vocable QVA pour délimiter un espace (l'ancien quartiers) sur lequel elle déploie une partie des actions déportées d'associations qui évoluent dans d'autres quartiers de la ville.

Travailler ensemble

Comme les analyses transverses ont pu le montrer, la gouvernance de la politique de la ville repose des pratiques négociées et **contractualisées**, ainsi que sur une **gouvernance horizontale à plusieurs échelons** (État, EPCI, Villes). La contractualisation entre l'État et les collectivités est au cœur du fonctionnement de la politique de la ville. L'intérêt des acteurs pour ces modes de fonctionnement est réel et largement plébiscité. Partager les **pratiques locales de déclinaison de cette logique partenariale** serait une source utile d'inspiration pour l'ensemble des territoires. Après la sortie, plusieurs territoires ont ainsi fait le choix de décliner la conception d'un contrat de ville à une échelle infra territoriale (au sein des EPCI), comme l'illustre le contrat de cohésion sociale à Aix-les-Bains ou la création les « quartiers populaires métropolitains » à Lyon (quartier de la Source à Neuville).

Animer le territoire

La politique de la ville permet de reconnaître le rôle de la société civile organisée et son intégration dans les espaces de dialogue et de concertation. Elle a également contribué à **développer, structurer et professionnaliser le tissu associatif local**, grâce aux subventions spécifiques et aux appels à projets, et encourager l'initiative locale et l'engagement citoyen, dans le cadre du Conseil Citoyen notamment. Ces actions ont d'autant plus d'impact qu'elles s'enracinent dans un espace dédié, durable, et donc structurant. La politique de la ville a en effet permis d'accompagner ou conforter des structures sociales de proximités, centres sociaux et culturels, EVS ou même équipements de plein air. Ces lieux ont joué un **rôle central pour la cohésion sociale et la trajectoire des territoires et constituent un héritage majeur facilitant le sentiment d'appartenance des habitants**.

À la sortie de la géographie prioritaire et dans le contexte actuel contraint, les acteurs de terrain rencontrent un défi majeur en matière de financement, nécessitant la diversification des partenariats.

Ces facteurs de réussite identifiés, autant de conditions essentielles à la réussite de la politique de la ville, mais également au moment de la sortie de la géographie prioritaire, soulignent l'impact différencié des dispositifs selon les contextes et la capacité des acteurs à s'en saisir. À l'inverse, les inquiétudes exprimées dans certains territoires, les risques de décrochage ou de retour à la précarité appellent à une vigilance dans les années à venir. L'avenir de ces territoires dépendra sans doute de la capacité collective à inscrire les réussites dans la durée, à maintenir les liens tissés et à renforcer les dispositifs de droit commun comme relais pérennes des actions impulsées.

A cet égard, **cette étude pourrait être complétée par un suivi des territoires observés dans quelques années**, afin d'identifier et de documenter la poursuite de chaque trajectoire et d'en tirer de nouveaux enseignements, dans la continuité de ceux partagés dans ce rapport.

3

HUIT MONOGRAPHIES

Sommaire

- 1. Quartier Prioritaire De Lingolsheim,
LINGOLSHEIM (67) ————— 65
- 2. Quartier Prioritaire de Marlioz,
AIX-LES-BAINS (73) ————— 70
- 3. Quartier Prioritaire de La Source,
NEUVILLE-SUR-SAÔNE (69) ————— 75
- 4. Quartier Prioritaire Harfleur - République - Lapérouse,
LE CREUSOT (71) ————— 80
- 5. Quartier Prioritaire Petit pré –Sablières,
CRETEIL (94) ————— 85
- 6. Quartier Prioritaire Pleyel,
SAINT-DENIS (93) ————— 90
- 7. Quartier Prioritaire Entrée de ville,
CLICHY (92) ————— 95
- 8. Quartier Prioritaire de Bléville Sud,
LE HAVRE (76) ————— 100

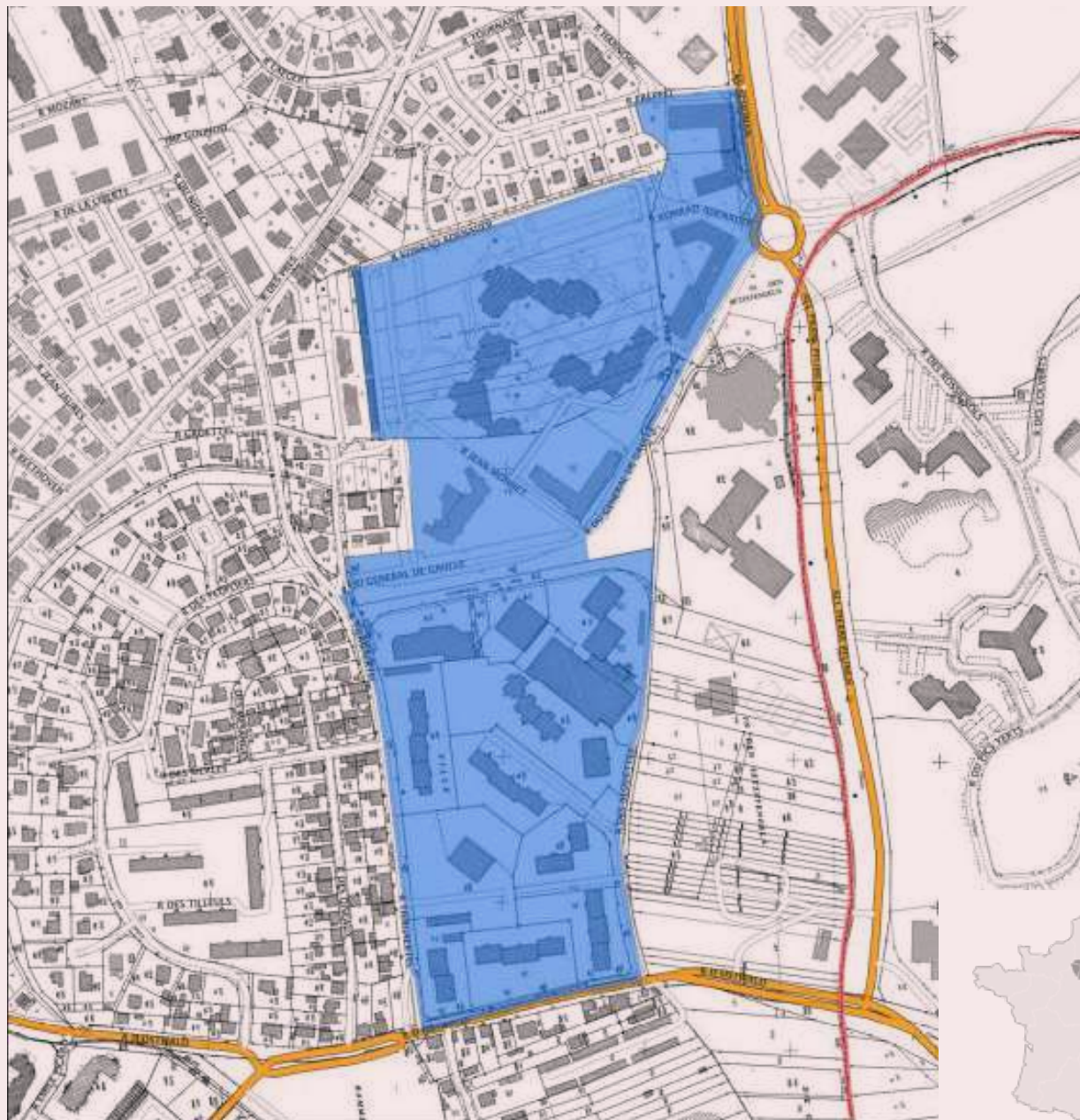
Réalisé par PwC France et Maghreb



1 Quartier Prioritaire De Lingolsheim

2 250 habitants (2018) - LINGOLSHEIM (67)

QP067007



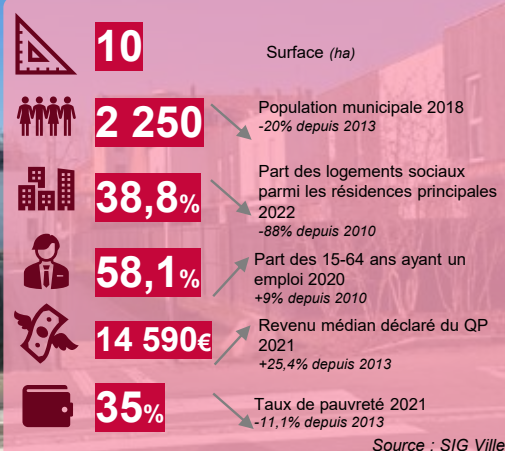
Le quartier prioritaire est délimité par un polygone de couleur bleu
La limite communale est délimitée par un trait de couleur rouge

Source : SIGville <https://sig.ville.gouv.fr/>

Carte au 1/4 000 visée à l'article 1 du décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014

Méthodologie : Cette monographie s'inscrit dans le cadre d'une étude portant sur 8 quartiers sortis du dispositif QPV au 1^{er} janvier 2024. Elle a été élaborée à partir d'un travail d'analyse documentaire, d'entretiens avec les acteurs de terrain (institutionnels et société civile) ainsi que d'une journée d'étude sur site (atelier de travail participatif et visite du quartier) qui s'est tenue le 5 mars 2025.

Chiffres clefs



Le quartier prioritaire de Lingolsheim (aussi connu sous le nom de quartier des Hirondelles) est **inscrit dans la politique de la ville depuis le premier contrat de ville de 1994**. Situé à l'Est de la ville, à la limite du ban communal de Ostwald, il est proche du centre-ville, mais sa disposition urbaine l'a **longtemps enclavé et dissocié du reste de la ville**.

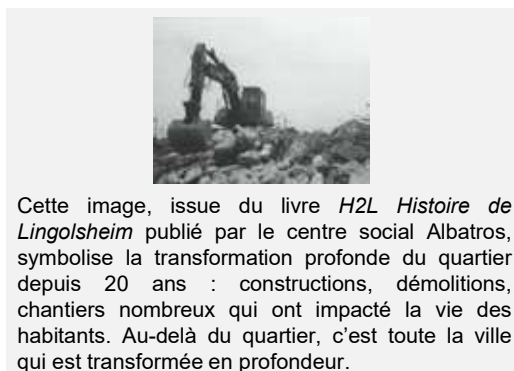
Ce quartier s'est constitué sous sa forme connue dans le milieu des années 1970, après avoir été dédié aux logements d'urgence après la fin de la seconde guerre mondiale.

Bien que réhabilité dans les années 1990, **l'ensemble de l'immobilier des Hirondelles s'est retrouvé obsolète**, ne répondant par exemple plus aux normes de surface habitable ou d'isolation thermique et phonique. La dégradation du bâti s'est accompagnée d'une concentration de précarité et de problématiques sociales.

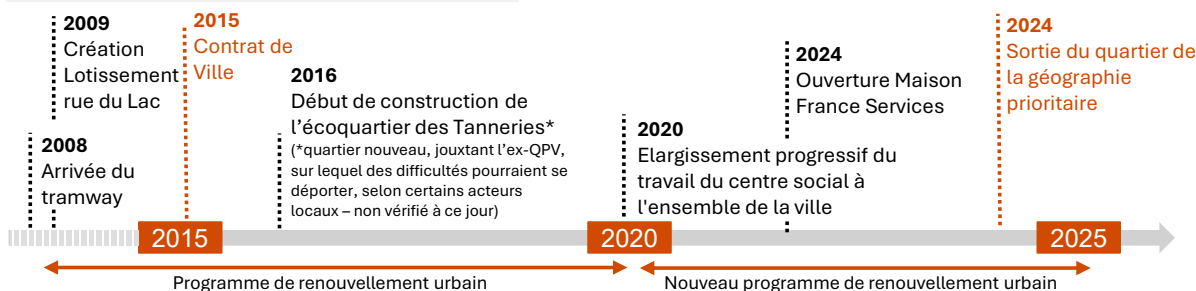
Depuis les années 2000, une **volonté politique claire est affirmée** visant à intégrer de manière harmonieuse le quartier des Hirondelles dans le tissu urbain.

Source : Convention ANRU 2007

Le changement majeur perçu au sein du quartier



Sur ces vues aériennes et schéma, il est possible de mesurer le changement total du quartier opéré depuis 2007.



Objectifs initiaux du Contrat de Ville (2015)

Cette partie fait référence au [Contrat de Ville 2015 de l'Eurométropole de Strasbourg \(SIREN : 246700488\)](#) qui inclut 18 QPV et 4 QVA.

Piliers transversaux : Jeunesse, lutte contre les discriminations, égalité femme-homme, maîtrise de la langue française

- Pilier Cohésion sociale** : Accompagnement à la scolarité et prévention du décrochage scolaire ; attractivité et valorisation des établissements scolaires ; accompagnement des parents ; accès aux équipements et projets culturels ; partenariat avec l'université de Strasbourg ; santé
- Pilier emploi et développement économique** : parcours vers l'emploi ; qualifications et compétences ; lien entre les habitants, les entreprises et les acteurs de l'emploi ; attractivité des territoires et entreprises ; création d'entreprises et pérennisation
- Pilier cadre de vie et renouvellement urbain** : politique de rénovation urbaine ; gestion urbaine de proximité ; convention intercommunale d'attribution des logements sociaux ; stratégie territoriale de sécurité et de prévention de la délinquance.

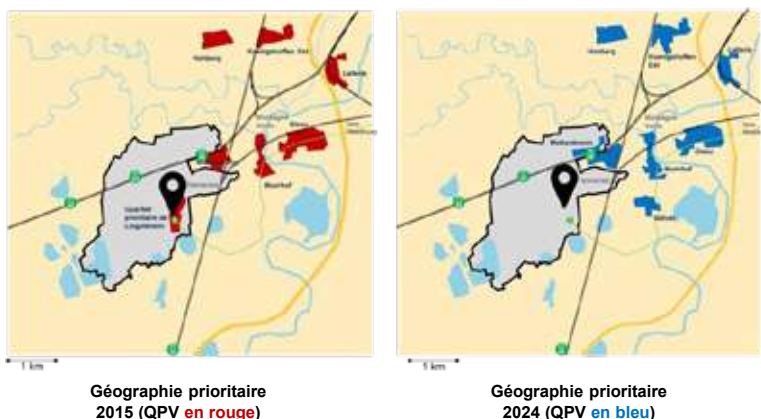
En dehors de ces piliers classiques le contrat de Ville 2015 de la Métropole de Strasbourg détaille des objectifs pour le quartier :

- Achever le projet de rénovation urbaine.**
- Vérifier et veiller à l'impact de la dispersion du logement social à l'échelle de la commune pour adapter l'action sociale et éducative à une nouvelle physionomie géographique du logement social.**
- Favoriser l'appropriation positive des équipements par les jeunes.**

Le contrat de ville prévoit dès 2015 la sortie du quartier de la géographie prioritaire, en des termes qui reflètent la trajectoire réellement advenue et observée en 2025 : « À terme, ce QPV a vocation à disparaître. En effet, il sera "vidé" de sa substance du fait d'une répartition du logement social sur l'ensemble de la commune. [...] Ce QPV possède des atouts importants liés essentiellement à sa rénovation, sa banalisation urbaine. Celle-ci signera la disparition de ce zonage, qui est une volonté politique affirmée. La Politique de la Ville n'aura plus de raison d'intégrer Lingolsheim dans le dispositif, dès lors que le dernier groupe d'immeubles aura disparu (horizon 2020, dans le cadre d'une opération locale). » (contrat de ville, 2015, page 262)

Evolution de l'environnement

Limitrophe de Strasbourg, la ville de **Lingolsheim** est une **commune relativement aisée et dynamique**. Si la ville est plus riche que certaines communes de l'Eurométropole (relativement pauvre), la municipalité n'est pas exempte de **défis importants** : son taux de pauvreté de 18% et sa croissance démographique forte ces quinze dernières années (passant de 16 000 à 20 000 habitants) nécessitent un travail d'intégration. En 2015, Lingolsheim comptait un quartier prioritaire tandis qu'en 2024, seules quelques rues rattachées à un QPV strasbourgeois la maintiennent en géographie prioritaire, par une volonté partagée entre les acteurs.



Source : schémas créés par les auteurs sur la base des données opendata, URL : <https://sig.ville.gouv.fr/atlas/QP>

Diagnostic de la trajectoire du quartier

Le quartier prioritaire de Lingolsheim est sorti de la géographie prioritaire en 2024 car il ne répondait plus au critère de **revenu médian** de la loi Lamy.

RENOUVELLEMENT URBAIN

240

logements reconstruits

45%

de logements en statut privé en 2024

11

millions d'euros de subventions de l'ANRU, pour 20 opérations réalisées entre 2009 et 2020

Au début des années 2000, le quartier était composé de 8 tours rassemblant 680 logements sociaux, ce qui en faisait un des secteurs d'habitat social les plus denses de l'agglomération. Le bâti, fortement dégradé, devenait dangereux : une terrasse s'est effondrée dans les années 2000, blessant une habitante.

Après la signature de la convention ANRU en 2007, un choix fort de la municipalité a été de reloger les habitants des Hironnelles à Lingolsheim en s'engageant dans la construction de logements accessibles dans la ville (par exemple, Rue du Lac) avant de commencer la démolition des tours du quartier des Hironnelles. Cela a eu pour conséquence de **déconcentrer les populations vulnérables** en les répartissant sur l'ensemble de la ville, qui est passée sur la période de 13% de logement sociaux à environ 20%. Concernant l'ancien quartier prioritaire, la diversification de l'habitat tant dans sa forme urbaine qu'au niveau des statuts d'occupation, a permis d'apporter de la mixité sociale. Désormais, l'image du quartier se normalise au sein de la ville.

MOBILITÉ ET DÉCLOISONNEMENT

9

départs de tramway par heure en journée

Par ailleurs, une autre problématique résidait dans le cloisonnement du quartier qui, bien que proche du centre ville, vivait dans **une forme de repli et d'enfermement**.

L'arrivée du tramway en 2008 a constitué une première étape importante dans l'ouverture du quartier. La construction de voies piétonnes et de nouvelles rues a permis de faciliter la circulation des habitants vers le tramway, le centre ville, et les différents services sociaux. Par exemple, la maison France Services implantée il y a deux ans en lisière de quartier, est désormais largement fréquentée par des habitants venant de Strasbourg.

Enfin, un symbole majeur du quartier, le centre socio-culturel Albatros, a mené un long travail pour s'ouvrir à l'ensemble de Lingolsheim et toucher de nouveaux publics. Ce projet s'est matérialisé dans sa convention triennale signée en 2023 avec la ville.

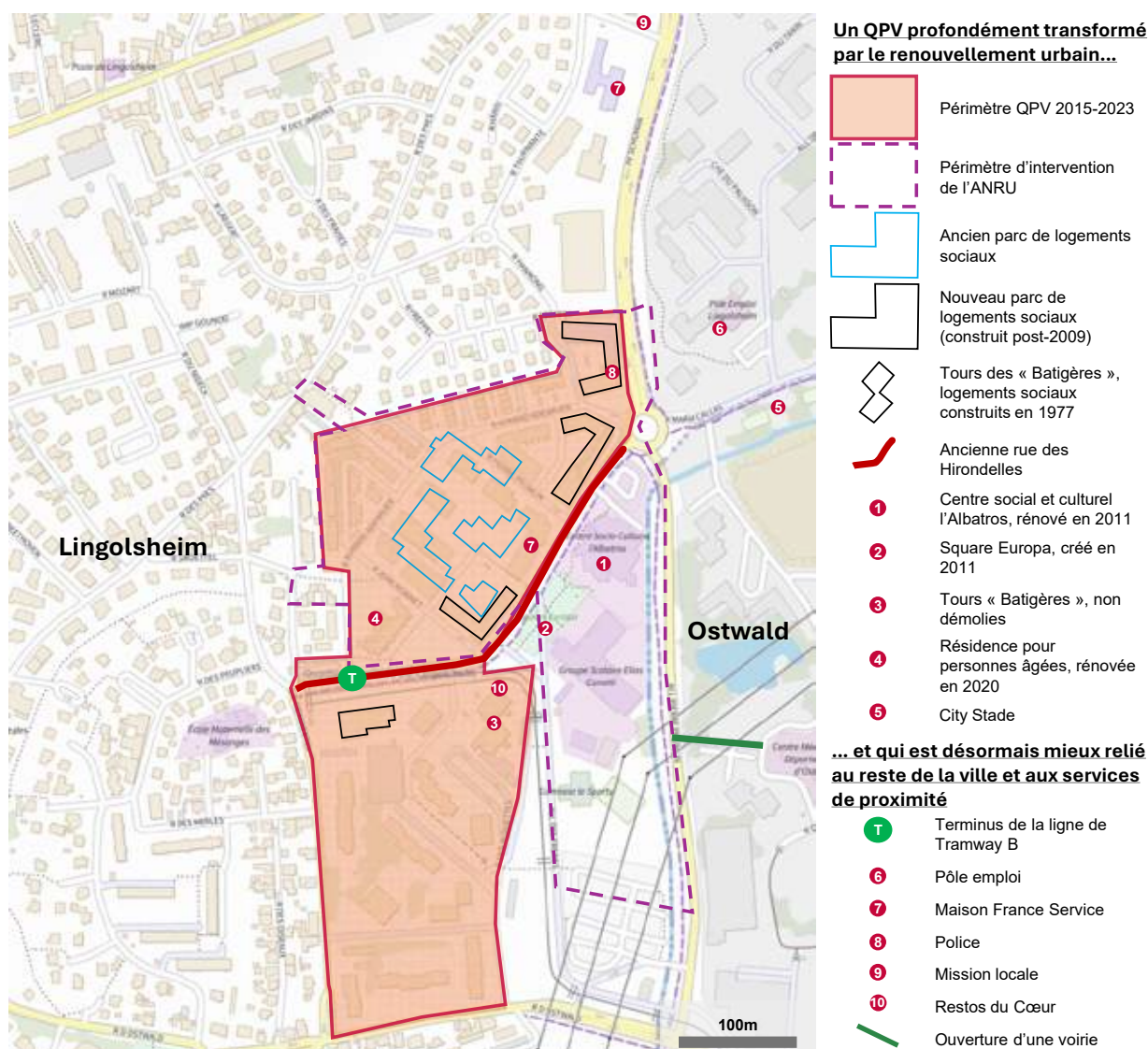
ACCOMPAGNEMENT ÉCONOMIQUE ET SOCIAL

-10%

de demandeurs d'emplois entre 2016 et 2021

Un **accompagnement social des habitants** du quartier des Hironnelles a été **mis en place par la mairie et les associations avant les premiers relogements**, et s'est maintenu tout au long du programme de rénovation urbaine permettant à tous les habitants de s'implanter durablement dans leur nouveau bassin de vie. Si le quartier apparaissait comme un « ghetto architectural », marqué par des problèmes de délinquances et de squats, il existait une vie de quartier conviviale et des solidarités que les habitants ont eu du mal à quitter. En outre, la carte scolaire de la ville a été profondément transformée avec l'augmentation du nombre d'habitants dans certaines zones de la ville, à la suite des relogements : cet indicateur démontre leur implantation réelle dans leur nouveau quartier de vie.

Sur le plan économique, si le taux de demandeurs d'emploi a fortement baissé dans le quartier depuis le renouvellement urbain, les tentatives de créations de commerces dans le quartier n'ont pas abouti.



A la découverte du quartier



En partant du Centre Social de l'Albatros (1), cœur du quartier et rénové en 2011, et en longeant le square Europa où jouent des enfants en bas âge accompagnés de leurs mères, on peut apercevoir le groupe scolaire et le gymnase le Sporty qui ont eux aussi bénéficié de l'ANRU. Quelques graffitis sur le gymnase montrent à voir le logo H2L (pour *Hirondelles*), comme un fantôme de l'ancien quartier. Plus loin, une voie piétonne conduit jusqu' au Tramway (2) reliant le quartier à Strasbourg. D'un côté des rails, les Tours Batigères, qui concentrent encore aujourd'hui des populations précaires, se démarquent par leur hauteur et leur délabrement, et permettent d'imaginer ce à quoi ressemblait l'ancien quartier. Plus loin, le reste du quartier est composé de copropriétés indiquées comme calmes.

C'est plutôt de l'autre côté des rails, sur la partie Nord, que l'on peut observer l'ampleur du renouvellement urbain : des dizaines de bâtiments d'habitation (3), maisons et immeubles, sont sortis de terre ces quinze dernières années. L'urbanisation a été pensée pour s'intégrer harmonieusement à la ville et des rues et voies piétonnes permettent de se déplacer facilement. Bien que plutôt dense, le quartier dispose d'espaces verts, et les services municipaux expliquent que désormais les habitants ne craignent plus de se déplacer la nuit.

Il est nécessaire de faire le tour de la ville pour comprendre les évolutions de ces dernières années. Le quartier résidentiel des Tanneries, géré par Nexity, est entièrement neuf : des bâtiments élevés, cherchent pour beaucoup encore acquéreur. Ici, il existe des problématiques d'encombrants et de stationnement. D'autres aménagements récents ont été créés, comme la place de l'Eglise ou la création d'un grand skate-park.

Le quartier vu par les acteurs



Gildas Le Scouëzec, conseiller municipal et conseiller communautaire

« C'était important pour Lingolsheim de rester dans la géographie des quartiers prioritaires afin de bénéficier de la réflexion des autres communes de la Métropole et d'un travail collectif qui fonctionne bien sur ce sujet particulier. Nous sommes dans une période de transition importante pour notre ville qui s'est totalement repensée ces dernières années en grande partie, grâce au renouvellement urbain. La politique de la ville prend tout son sens, désormais Lingolsheim voit ralentir son développement urbain et démographique et se concentre sur le "bien vivre ensemble". La réussite de notre programme de rénovation urbaine ne doit pas masquer la nécessité d'intégration de tous les habitants dans une ville. »



Tulay Goban, Directrice du Centre Social et Culturel de Lingolsheim

« Autrefois, le centre social était celui du quartier et non celui de la ville. A Lingolsheim, les gens ont parfois du mal à sortir de leur quartier, aux Hirondelles comme ailleurs. Pour nous aussi, cela a demandé un changement de nos pratiques et nos mentalités, sortir de nos murs et de nos habitudes. Les résultats sont là : à la rentrée 2024 notre public était plus nombreux avec davantage de mixité sociale. Notre action reste importante : les besoins sont toujours là, plus dispersés et parfois moins directement visibles. »

Enjeux et perspectives

Depuis la révision de la géographie prioritaire en 2024, l'ancien quartier des Hirondelles de Lingolsheim est bien intégré au tissu urbain municipal, grâce aux programmes de renouvellement urbain. La ville ralentit son développement urbain car elle dispose désormais de moins de foncier disponible. Aussi, l'un des défis est d'assurer la cohésion sociale entre nouveaux et anciens habitants dans tous les quartiers, plus difficile dans un contexte budgétaire restreint.

L'un des enjeux principaux réside dans **la dispersion des difficultés sociales à l'échelle de la commune, qui complexifie le travail des associations et services sociaux pour accompagner les populations précaires** ou isolées. Le taux de pauvreté de la commune reste inchangé par rapport à 2015, et **la sortie d'un quartier de la géographie prioritaire ne signifie pas pour autant la fin de toutes les problématiques sociales**. La ville de Lingolsheim a souhaité et œuvré patiemment et efficacement à la sortie de la géographie prioritaire, les élus municipaux restent aujourd'hui attentifs aux problématiques sociales.

Enfin, il est essentiel pour les acteurs locaux de ne pas laisser s'installer des difficultés dans d'autres quartiers de la ville, notamment ceux où ont été relogées les familles à l'issue des démolitions. Une vigilance accrue est par exemple mise en place pour prévenir l'implantation de points de deal, éviter toute dégradation et préserver ce cadre de vie serein issu d'années de travail partenarial des acteurs.

Dynamiques pérennes



Vigilance accrue des services sociaux sur les zones de concentration des précarités, liées à l'implantation de logements sociaux à plusieurs endroits répartis dans la ville.



Maintien de la commune dans la politique de la Ville pour bénéficier de la gouvernance partenariale à l'échelle de l'Eurométropole



Un cadre de vie nettement amélioré au niveau de l'ancien QPV



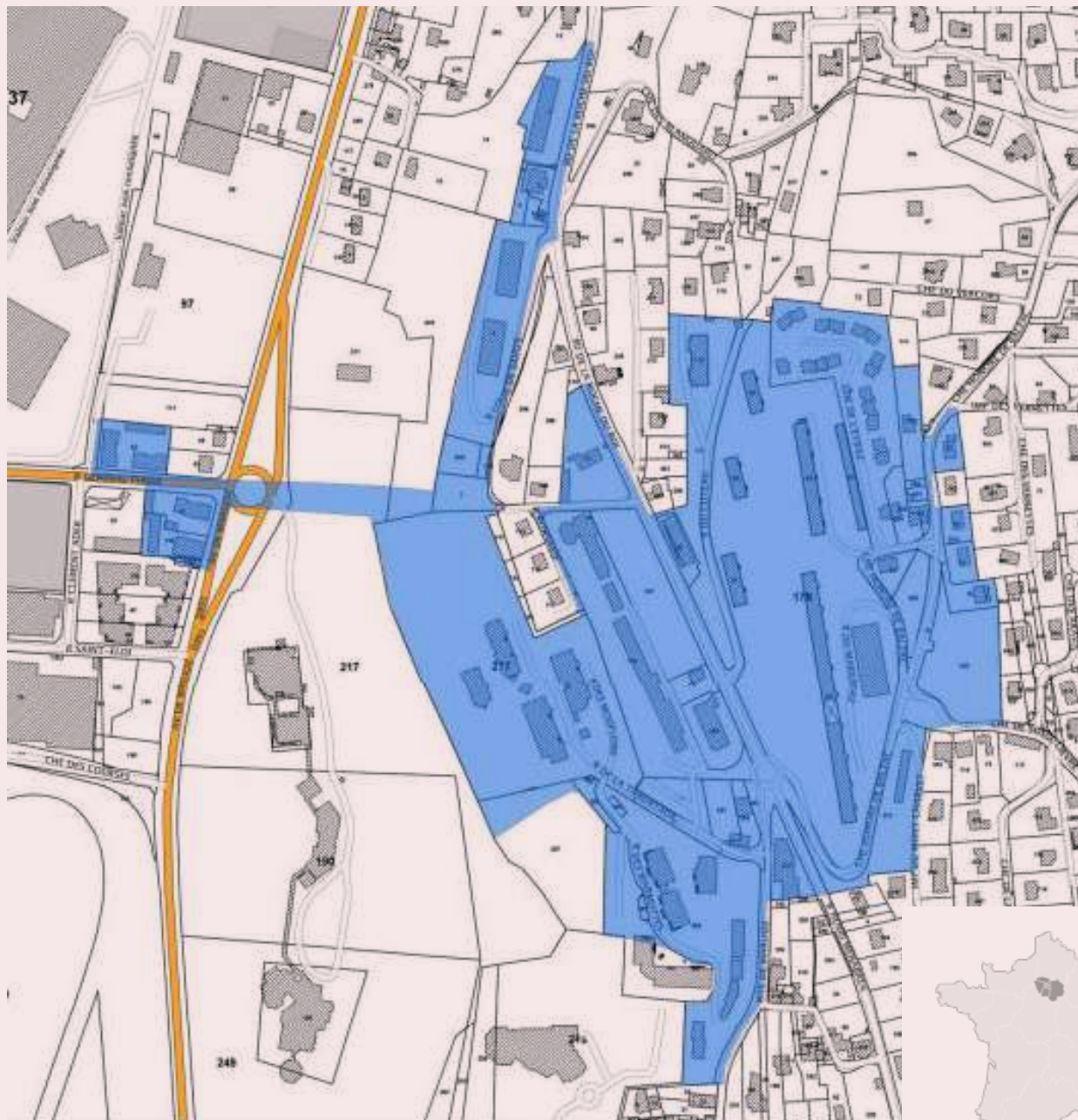
L'image renouvelée du quartier, un héritage majeur de la politique de la ville

2

Quartier Prioritaire de Marlioz

1147 habitants (2018) - AIX LES BAINS (73)

QP073003



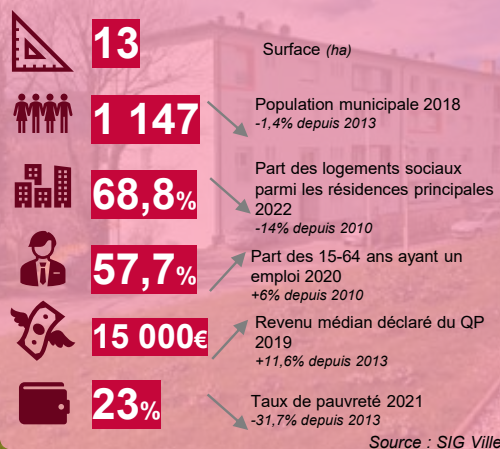
Le quartier prioritaire est délimité par un polygone de couleur bleu
La limite communale est délimitée par un trait de couleur rouge

Source : SIGville <https://sigville.gouv.fr/>

Carte au 1/4 000 visée à l'article 1 du décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014

Méthodologie : Cette monographie s'inscrit dans le cadre d'une étude portant sur 8 quartiers sortis du dispositif QPV au 1^{er} janvier 2024. Elle a été élaborée à partir d'un travail d'analyse documentaire, d'entretiens avec les acteurs de terrain (institutionnels et société civile) ainsi que d'une journée d'étude sur site (atelier de travail participatif et visite du quartier) qui s'est tenue le 5 mars 2025.

Chiffres clefs



Situé au **sud d'Aix-les-Bains, commune plutôt aisée au bord du Lac du Bourget**, le quartier Marlioz a été fortement marqué par les grandes constructions des années 1950 et 1960 visant à répondre aux problématiques de logement sur le territoire.

Relativement **éloigné du centre-ville et mal relié au centre commercial**, en 2015 il ne comporte qu'un commerce en activité et concentre un **très fort taux d'insatisfaction de ses habitants** mis en avant dans le cadre d'une enquête de satisfaction sociale : problématiques d'**accès à l'emploi**, de **qualité du bâti**, d'**insécurité**, notamment dans le domaine des atteintes aux biens.

Dès 2001, la municipalité avait pris à bras le corps les différentes problématiques de la ville grâce à des projets concernant l'habitat, l'inclusion sociale et les services de proximité. Cependant, en 2015, les habitants du quartier Marlioz se sentent délaissés par rapport aux habitants d'autres quartiers comme celui de Franklin Roosevelt ou du Sierroz dont les programmes de rénovation urbaine sont déjà en cours d'achèvement.

Source : Contrat de ville 2015-2023

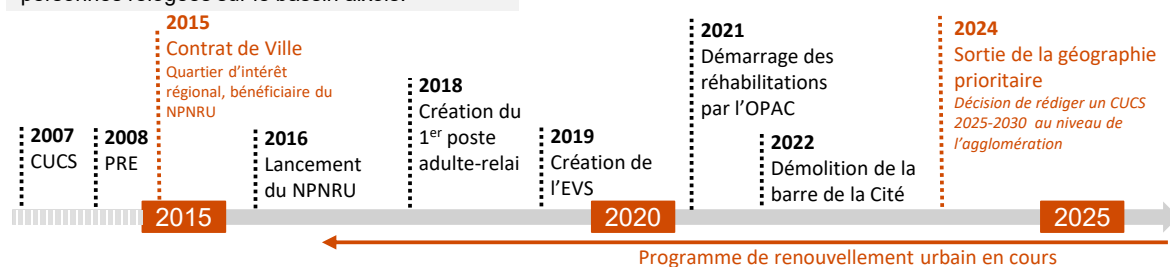
Le changement majeur perçu au sein du quartier



La démolition de la Cité en 2022 constitue le changement le plus important sur la période. Si le quartier a gagné en termes de tranquillité et de sécurité, cette démolition a engendré un « vide », et une forme de nostalgie de l'époque d'avant se ressent. Par ailleurs, cela a été une période difficile, voire un déracinement, pour les 600 personnes relogées sur le bassin aixois.



Sur cette vue aérienne, il est possible de voir où se trouvait l'ancienne Cité de Marlioz, la plus pauvre de Savoie, désormais démolie. Elle regroupait 144 logements et fait place aujourd'hui à un terrain vague qui devrait être réaménagé dans les prochains mois, avant la construction de nouveaux bâtiments dans le cadre du NPNRU.



Objectifs du Contrat de ville de 2015

Cette partie fait référence au [Contrat de Ville 2015 de La Communauté d'agglomération du Lac du Bourget](#) (SIREN : 247300049) qui inclut 1 QPV et 2 QVA. Depuis 2017, l'EPCI d'Aix-les-Bains est la Communauté d'agglomération de Grand Lac (SIREN : 200068674).

1. Pilier Cohésion sociale

- Renforcer l'accès aux droits et le lien social
- Faire de la réussite éducative et de la lutte contre le décrochage scolaire une priorité
- Favoriser la santé, la mobilité physique et l'accès au sport des habitants
- Favoriser l'accès à la citoyenneté et à la culture

2. Pilier développement économique et emploi

- Favoriser l'accès à l'emploi des habitants les plus éloignés du monde du travail
- Soutenir l'offre d'insertion locale et l'accès à l'entrepreneuriat et à l'initiative

3. Pilier cadre de vie et habitat

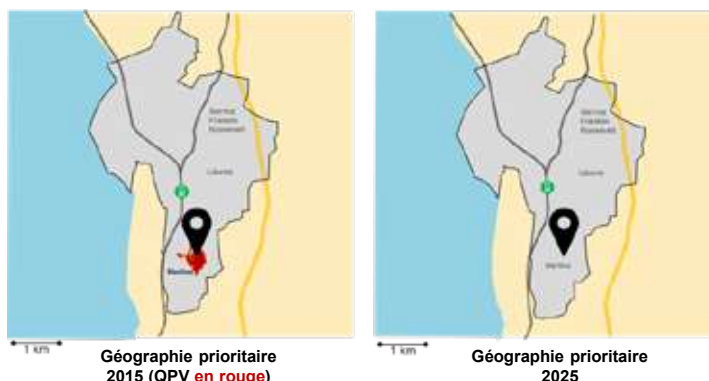
- Faire des quartiers prioritaires et en veille des quartiers attractifs
- Encourager la production de nouvelles sources d'énergie et la réhabilitation énergétique
- Faciliter la mobilité résidentielle des habitants
- Garantir la sécurité et améliorer la tranquillité publique

En parallèle, plusieurs visés se retrouvent au sein de ces objectifs : la mobilité, l'Egalité Femmes/Hommes, la lutte contre les discriminations, la jeunesse, les enjeux numériques, la citoyenneté et les valeurs de la République. En 2015, le bilan dressé sur le quartier Marlioz dans le contrat de ville soulignait que l'insatisfaction des habitants se portait notamment sur un sentiment d'insécurité et des difficultés d'accès à l'emploi. **L'évolution du quartier Marlioz observée en 2025 s'appuie sur le programme de renouvellement urbain pour améliorer la mixité sociale au sein du quartier.**

Evolution de l'environnement

La ville d'Aix les Bains et ses environs constitue un **territoire relativement riche**, tant par les revenus de ses habitants que par son patrimoine. Sur les 12 dernières années, la **croissance démographique de l'aire urbaine** s'est accompagnée de divers projets d'aménagement visant à **renforcer l'attractivité de la ville**.

Marlioz, qui comptait parmi les 3 quartiers concentrant les difficultés sociales et économiques, a **bénéficié de la dynamique globale de son environnement en matière de développement urbain et d'amélioration du cadre de vie** pour ses habitants.



Source : schémas créés par les auteurs sur la base des données opendata, URL : <https://sig.ville.gouv.fr/atlas/QP>

Diagnostic de la trajectoire du quartier

Le quartier de Marlioz est sorti de la géographie prioritaire car il ne répondait plus aux critères de la loi Lamy, tant sur le nombre d'habitants qui a largement diminué, que sur le **revenu médian**.

RENOVATION URBAINE

5 Bâtiments résidentiels en cours de réhabilitation
144 logements démolis dans l'ancienne barre de cité

Historiquement le quartier Marlioz abritait le **plus ancien parc d'habitat social** de l'OPAC de Savoie, dont une grande barre de logements sociaux qualifiée de « plus pauvre de Savoie » par l'OPAC, qui **concentrait de nombreuses difficultés** : précarité, squat, délinquance... Le **projet ANRU** lancé en 2016 (alors que ceux des quartiers Franklin-Roosevelt et Sierroz étaient déjà achevés) a **induit de nombreuses démolitions dont celle de « la Cité » en 2022**. L'objectif a été de proposer une ossature architecturale qualitative et diversifiée, plusieurs bâtiments dont l'école et des immeubles d'habitations ont été réhabilités (rénovation énergétique, remise en état, accessibilité, création de balcons...) et de nouveaux logements construits. Le projet doit se poursuivre notamment avec d'autres constructions (logements locatifs) mais aussi le réaménagement de la voirie et des axes routiers.

MIXITE SOCIALE

64% Des logements qui seront construits destinés à la vente

La **mixité sociale**, qui s'illustrait déjà par les interactions des habitants des logements sociaux avec les familles résidant dans les pavillons privés du quartier et aux alentours, **s'est accrue sur la période**. Elle est **particulièrement perceptible à l'école**. Une partie des habitants a été relogée dans d'autres quartiers et une nouvelle population est arrivée, notamment dans les logements de construction récente vendus au prix moyen du marché à Aix-les-Bains (**diversification des produits immobiliers**).

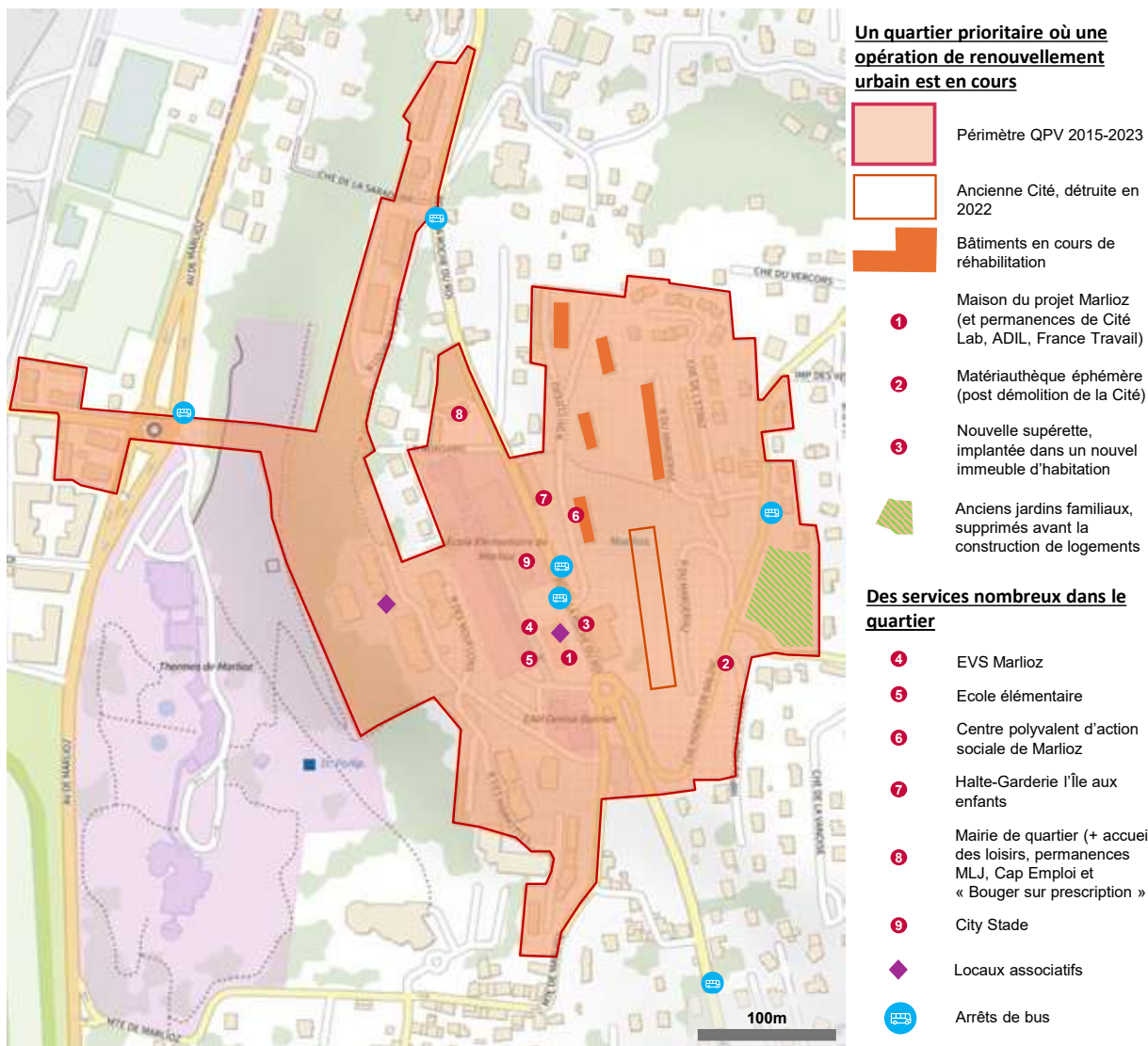
Relativement âgés, plus aisés et arrivant parfois de Lyon ou de Paris, **ces nouveaux habitants contribuent au renouvellement du quartier**. Des tensions ponctuelles apparaissent entre les habitants du parc social et ceux des logements privés. Des tentatives de spéculation immobilière à travers la revente d'anciens logements sociaux font aussi leur apparition.

CADRE DE VIE

3 Adultes-relais

Le **contrat de ville a permis le développement de nombreuses structures, services et activités associatives** améliorant le cadre de vie et la cohésion sociale. La création d'un Espace de Vie Sociale dynamique émane ainsi du conseil citoyen. Si les équipements et services étaient déjà nombreux et la vie associative riche, la vétusté de certains bâtiments témoignait des inégalités. La **nouvelle offre d'équipements publics, commerciaux et de service, toujours en développement**, doit rendre le quartier plus vivant, plus attractif et plus animé.

En complément, le **déploiement de trois adultes relais** aux missions de terrain spécifiques a permis de renforcer la tranquillité, restaurer le sentiment de sécurité et renouveler la confiance entre les habitants et les institutions.



A la découverte du quartier



Pour comprendre la trajectoire du quartier de Marlioz, un point de départ est la Maison du projet (1). Véritable vitrine de la transformation en cours, elle permet de découvrir la maquette du projet de renouvellement urbain, de s'informer sur l'avancement des rénovations, mais aussi de se renseigner sur les activités et événements du quartier ou de rencontrer les partenaires qui utilisent les lieux. À côté, la salle Sainte-Bernadette accueille diverses associations sportives, contribuant à la vie locale.

La nouvelle supérette Vival, récemment installée après plusieurs mois sans commerce de proximité, symbolise la volonté de revitalisation du quartier. Nichée au rez-de-chaussée d'une belle copropriété, elle marque aussi une mutation sociale. Un peu plus loin, l'espace laissé vacant par la démolition de la barre (2), est aujourd'hui en attente de réaménagement. Si ce vide suscite une certaine nostalgie chez les anciens habitants, il illustre aussi la profonde recomposition du quartier. Les jardins familiaux ont également été vidés pour laisser place à de futurs bâtiments résidentiels. À proximité, la résidence Horizon (3), entourée de pavillons et de maisons individuelles, a bénéficié d'une rénovation.

Le bâtiment abritant le bureau de l'OPAC et la halte-garderie sera, lui aussi, prochainement remplacé, poursuivant ainsi la modernisation progressive du quartier. En traversant le boulevard de la Roche du Roi, on accède aux infrastructures essentielles : la mairie de quartier, le centre de loisirs, l'école maternelle et le City Stade. Pourtant, au quotidien, de nombreux habitants retiennent surtout la poussière et le bruit des chantiers en continu. Le quartier a malgré tout retrouvé une tranquillité et davantage de sécurité et les relations de voisinage restent bonnes en dépit de tensions ponctuelles.

Le quartier vu par les acteurs



Mme Hanane Majid, Responsable de la Politique de la Ville, Communauté d'Agglomération Grand Lac

« En construisant le contrat de cohésion sociale qui prend la suite du contrat de ville, on a eu l'opportunité d'amorcer des réflexions sur des thématiques nouvelles, en croisant les perspectives et en changeant d'échelles. Ce n'est plus seulement le quartier, mais la ville dans son ensemble, voire l'agglomération. »



M. Yann Briançon, Délégué du Préfet à la Politique de la Ville, Préfecture

« Malgré la sortie de la géographie prioritaire, la politique de la ville continue voire même amplifie ses actions sur le territoire de Grand Lac et d'Aix les Bains. Les collectivités et les élus se sont fortement saisis du sujet et se mobilisent encore d'avantage sur cette politique publique. L'ensemble des partenaires ont mobilisé leur crédit de droit commun pour permettre la continuité des actions et à ce titre je souligne le volontarisme des services de l'Etat (pacte des solidarités, Fonjep, Fdva,...). Les dynamiques partenariales initiées par la politique de la ville sur les territoires sont toujours en place et permettent de construire des réponses concrètes pour les habitants. Finalement c'est de mon point de vue une sortie très positive ! »



M. Philippe Coelho, adulte relai / médiateur de la ville, président et fondateur de l'ASC, habitant du quartier

« Il y a eu beaucoup de démolitions et les habitants ne s'y retrouvent pas toujours. Avec les chantiers, il y a le bruit et la poussière, mais aussi moins de vie : pendant près d'un an on n'avait plus aucun commerce de proximité ! On s'inquiète aussi pour l'avenir : on a mis beaucoup de choses en place avec une présence au quotidien et en proximité, grâce aux adultes relais, on a fait le lien entre les institutions et la jeunesse sans savoir encore comment on pourra le maintenir. »

Enjeux et perspectives

Aujourd'hui, alors que le projet de rénovation va se poursuivre pendant plusieurs années encore avec les travaux du NPNRU, le quartier confirme sa transformation, bien que des défis persistent pour maintenir la cohésion sociale dans la durée. Les acteurs s'accordent pour confirmer l'importance de maintenir une présence de proximité au quotidien pour faire le lien avec la population, et notamment entre les jeunes et les institutions. Beaucoup d'actions sont pour l'instant conservées, grâce aux financements de plusieurs partenaires en droit commun. Les incertitudes sur le renouvellement des trois postes adultes-relais est au centre des inquiétudes.

Plus globalement, l'attention prioritaire à porter au quartier qui reste fragile (et en particulier à ses populations les plus vulnérables), alors que le Contrat de Cohésion Sociale change d'échelle et prend en compte l'ensemble de l'agglomération et de nouvelles problématiques, reste un enjeu majeur.

Dynamiques pérennes



Maintien du soutien financier aux associations (appel à projets) par Grand Lac, dans la continuité des précédents



Réflexion en cours autour d'un projet d'urbanisme transitoire à l'emplacement de la barre détruite (jusqu'à la construction des nouveaux habitants).



Mise en place (et maintien) de travail partenarial, notamment autour de la « coordination jeunesse » pluri-acteurs



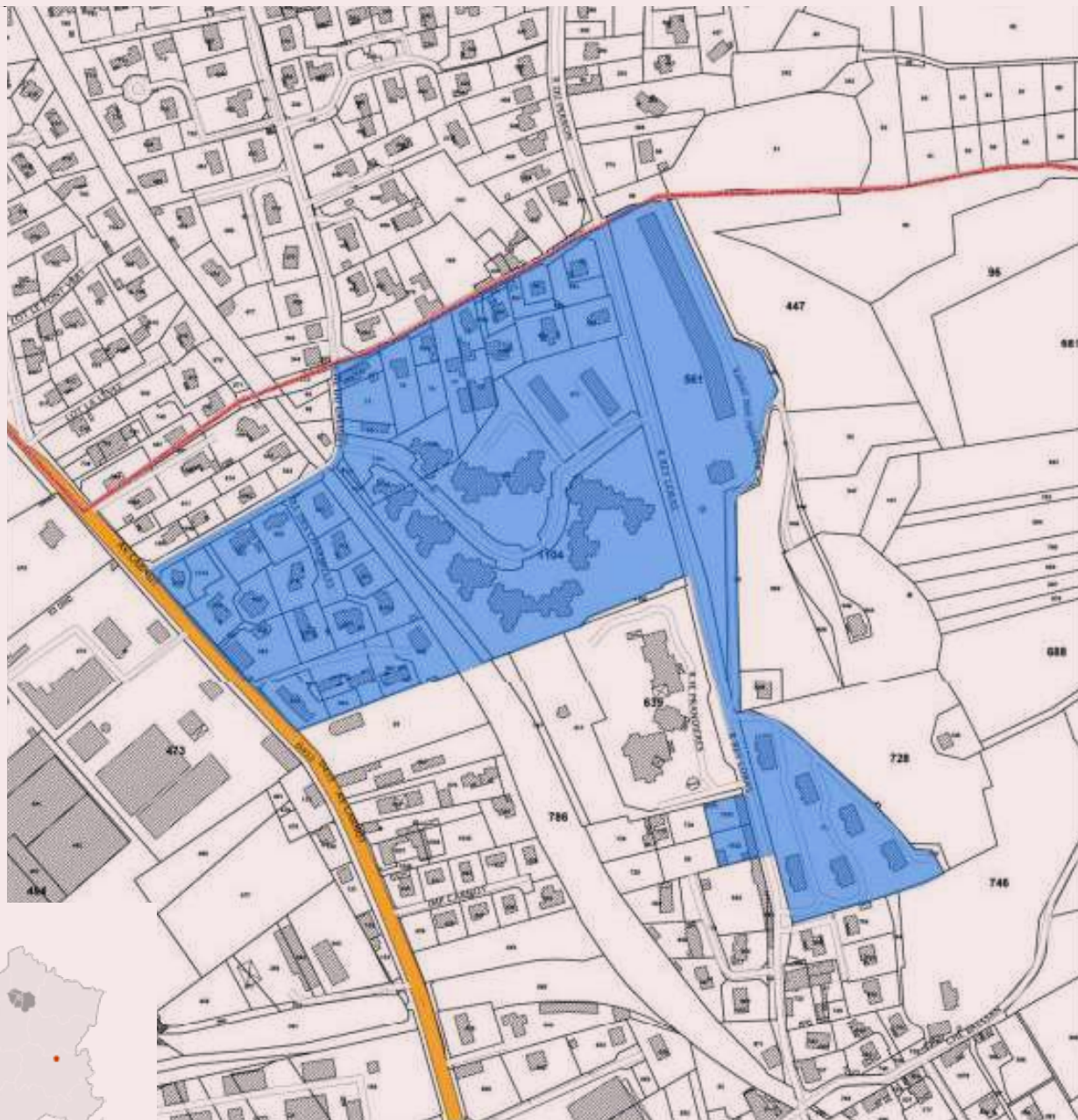
Etablissement d'un contrat de cohésion sociale, inspiré par le contrat de ville (périmètre et thématiques plus larges)

3

Quartier Prioritaire De La Source

964 habitants (2018) - NEUVILLE-SUR-SAÔNE (69)

QP069003

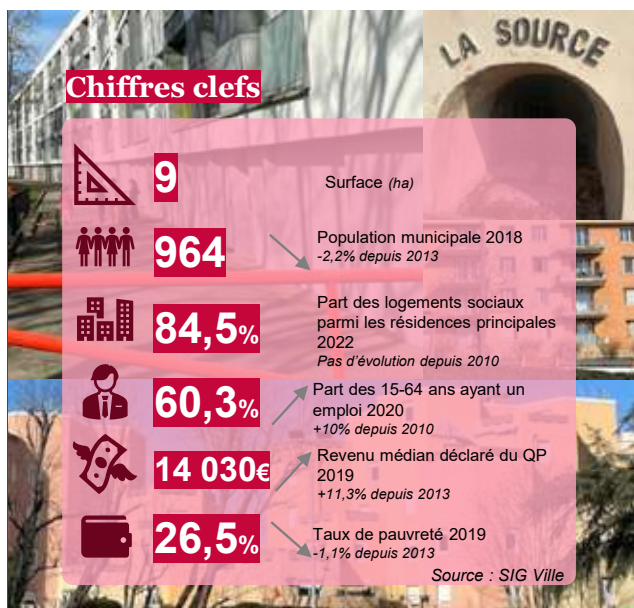


Le quartier prioritaire est délimité par un polygone de couleur bleu
La limite communale est délimitée par un trait de couleur rouge

Source : SIGville <https://sig.ville.gouv.fr/>

Carte au 1/4 000 visée à l'article 1 du décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014

Méthodologie : Cette monographie s'inscrit dans le cadre d'une étude portant sur 8 quartiers sortis du dispositif QPV au 1^{er} janvier 2024. Elle a été élaborée à partir d'un travail d'analyse documentaire, d'entretiens avec les acteurs de terrain (institutionnels et société civile) ainsi que d'une journée d'étude sur site (atelier de travail participatif et visite du quartier) qui s'est tenue le 5 mars 2025.



Située au **Nord-Ouest de Lyon**, Neuville-sur-Saône est une commune relativement aisée, qui comptait en 2015 un quartier prioritaire, la Source et un quartier en veille active, L'Echo.

Le quartier de La Source accueille **13% de la population de la commune et compte une part importante de jeunes** (36% de la population a moins de 25 ans). Particulièrement verdoyant, il est composé de **trois résidences HLM**, toutes construites avant les années 1990 : l'Aventurière et les Creuses gérées par Lyon Métropole Habitat, et la résidence Rey Loras gérée par Alliade Habitat, ainsi qu'une copropriété du nom d'Ombreval. En raison du manque d'unité du bâti, le quartier est davantage vécu par les habitants à l'échelle de « sous-quartiers ».

Les problématiques au sein du quartier sont nombreuses : manque de commerces de proximité, **enclavement**, fort taux de **pauvreté**, **dégradation du bâti**, dégâts des eaux, **intranquillité publique** en raison de squats et de trafics.

Source : Convention locale d'application 2024

Le changement majeur perçu au sein du quartier

evs neuville

La création de l'Espace de Vie sociale en 2022 constitue le changement majeur sur la période 2015-2024. En effet, c'est un lieu convivial que les habitants se sont appropriés, et qui permet de rompre l'isolement en participant à des activités multiples selon une programmation mensuelle. Impulsé par les habitants, les associations, la commune et la CAF, il est une réussite sous tous les aspects.



Contrairement à d'autres quartiers étudiés, le bâti n'a pas connu de changement majeur sur les dernières années. Seule la résidence de Rey Loras a été rénovée.



Objectifs initiaux de la Convention locale d'application (2015)

Cette partie fait référence au [Contrat de Ville 2015 de la Métropole de Lyon \(SIREN : 200046977\)](#) qui inclut 37 QPV et 29 QVA.

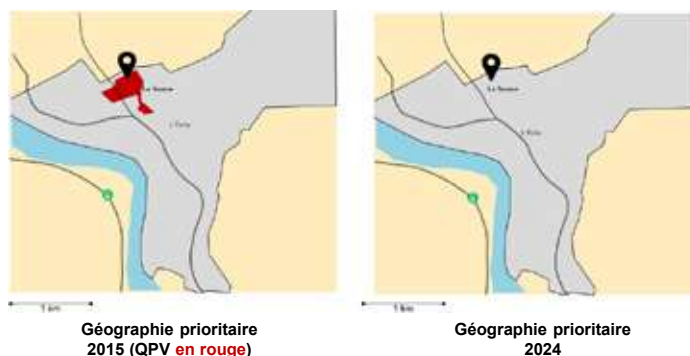
En lien avec le Contrat de Ville de la Métropole de Lyon, les communes de Neuville-sur-Saône et Fontaines-sur-Saône ont signé en 2015 une Convention Locale d'Application qui fixe les objectifs de la politique de la ville à l'échelle intercommunale :

1. **Des territoires attractifs - pilier cadre de vie et rénovation**
 - a. Veiller à améliorer le cadre de vie du quartier en concertation avec les habitants,
 - b. Accompagner la rénovation de la résidence Rey Loras et travailler sur un projet d'amélioration du cadre de vie
 - c. Avoir une veille partenariale régulière sur l'habitat et le logement
2. **Des territoires humains – Pilier cohésion sociale**
 - a. **Famille** : Poursuivre le travail d'appui à la fonction parentale, favoriser le lien social, travailler sur la prévention et la prise en charge de personnes victimes de violences conjugales ou intrafamiliales
 - b. **Jeunesse** : Développer une intervention auprès du public jeunes 16-25 ans
 - c. **Santé** : Relancer la dynamique, partager les axes de travail définis antérieurement développer un plan d'action.
 - d. **Prévention et tranquillité publique** : travailler sur prévention et la prise en charge de personnes victimes
3. **Des territoires ressources – Pilier développement économique et emploi**
 - a. Étayer le diagnostic territorial sur cet axe d'intervention
 - b. Poursuivre le travail engagé sur identification des freins à l'emploi tels que la mobilité, la maîtrise de la langue, l'organisation des modes de gardes d'enfants, l'articulation des temps vie, etc.
 - c. Aider l'émergence de réponses adaptées aux besoins, maintenir et renforcer la coordination du réseau partenarial
 - d. Poursuivre la réflexion sur la mise en place d'un PLIE sur le territoire.

La sortie du quartier La Source de la géographie prioritaire de la ville n'avait **pas été anticipée** lors du précédent contrat de ville, et jusqu'en 2023 les acteurs de terrain ne prévoyaient pas de sortie des dispositifs d'appuis, les **vulnérabilités observées restant relativement inchangées sur le terrain d'après les acteurs locaux** (la population est en revanche visiblement passée sous le seuil des 1000 habitants).

Evolution de l'environnement

Neuville-sur-Saône est une petite commune située dans l'ouest de l'agglomération lyonnaise. Entourée de villes très prisées et offrant un cadre de vie agréable, elle bénéficie de l'activité du bassin économique. En 2024, la ville ne compte plus de QPV, la Source (ex QPV) et l'Echo (ex QVA) ne comptent en effet plus assez d'habitants chacun pour être maintenus dans le dispositif. La précarité et les vulnérabilités persistent néanmoins, les anciens QPV bénéficiant peu de l'évolution de l'environnement. La population y est de moins en moins nombreuse, mais les conditions de vie ne s'améliorent pas, voire se dégradent.



Source : schémas créés par les auteurs sur la base des données opendata, URL : <https://sig.ville.gouv.fr/atlas/QP>

Diagnostic de la trajectoire du quartier

Le quartier de La Source est sorti de la géographie prioritaire car il ne répondait plus aux critères de la loi Lamy, tant sur le nombre d'habitants que sur le revenu médian.

LOGEMENT

- 3 Résidences sociales
- 1 Rénovation

La question du logement est centrale dans la trajectoire du quartier, sans perspective d'amélioration significative à moyen terme et loin de l'objectif d'attractivité du territoire présent dans le contrat de ville. Si la Résidence de Rey Loras a bénéficié d'une rénovation en 2017, le programme de vente mis en place peine à se concrétiser, illustrant la faible attractivité des appartements et la difficulté à enclencher une dynamique de renouvellement résidentiel. Dans les secteurs de l'Aventurière et des Creuses, la situation est plus préoccupante : l'insalubrité et la dégradation du bâti s'aggravent, malgré les signalements répétés. Faute de moyens suffisants pour mener des réhabilitations en profondeur, les bailleurs peinent à enrayer cette détérioration. De leur côté, les locataires, bien que mobilisés, restent captifs d'un marché du logement contraint, où l'offre abordable est insuffisante pour leur permettre de trouver une alternative.

CADRE DE VIE

- 2022 ouverture de l'EVS
- 136 Adhérents (2024)
- 74 Familles à l'EVS (2024)

L'ouverture de l'EVS en 2022 a marqué un tournant majeur dans l'amélioration de la vie du quartier. Soutenue dans le cadre du dispositif QPV, cette initiative a été pensée pour répondre aux besoins des habitants en proposant des services et des activités favorisant la cohésion sociale et l'inclusion, notamment pour les adultes – principalement des femmes – et les enfants. Son impact est visible, structurant et durable. En tant qu'espace d'accueil ouvert à tous, chauffé en hiver et climatisé en été, l'EVS joue un rôle clé dans la lutte contre l'isolement et fait le lien entre les habitants et associations. Vecteur de lien social, il facilite les échanges avec le centre-ville, notamment à travers l'organisation d'activités hors les murs. L'EVS dynamise également son voisinage immédiat : le City Stade (désormais éclairé en soirée), et les jardins partagés (réaménagés dans le cadre d'un chantier jeune) bénéficient de sa présence et de l'animation qu'il génère.

ECONOMIE

- 0 Commerce de proximité
- 28,4% des 16-25 ans non scolarisés et sans emploi

Bien que situé au cœur d'un bassin économique dynamique, le quartier se distingue par une absence durable d'activité économique et de commerce de proximité. Les retombées du développement du site de Sanofi tout proche ont peu bénéficié aux habitants insuffisamment qualifiés pour prétendre à un emploi. La zone industrielle de Genay reste pourvoyeuse d'emplois peu qualifiés alors que les plus jeunes (les jeunes hommes surtout) se tournent vers des formes d'auto-emploi précaires, telles que les plateformes de livraison ou de transport. Dans ces conditions, une dizaine de jeunes parmi les plus qualifiés (dont deux femmes dans le secteur de la santé) sont parvenus à s'expatrier en Suisse où les opportunités sont plus nombreuses.

Jusqu'alors soutenus par le dispositif QPV, des chantiers d'insertion comme ceux d'AIDEN et des actions pour faciliter les solutions de garde d'enfants adaptées ont permis d'accompagner une partie de la population vers l'emploi, mais la sortie du quartier du programme au 1er janvier 2024 fragilise ces initiatives.

La réduction des financements, auxquels s'ajoutent la suppression de postes d'accompagnement (y compris ceux de la Maison Métropolitaine d'Insertion pour l'Emploi, MMIE) pourraient amplifier la précarisation économique des habitants.



Un QPV 2015 de petite taille, où les difficultés se concentrent sur plusieurs résidences

- Périmètre QPV 2015-2023
- Résidences, vécues à l'échelle de sous-quartiers : l'Aventurière, Rey Lauras, Les Creuses, Ombreval (moins touchée par la politique de la ville malgré ses difficultés)
- Zone pavillonnaire, moins concernée par la politique de la ville

Des services peu présents, mais des améliorations récentes et à venir

- 1 Ecole maternelle et primaire
- 2 Halte-Garderie
- 3 EVS de Neuville-sur-Saône, créé en 2022
- 4 City-Stade, créé en 2016
- Chemin piéton éclairé en 2024
- Jardins partagés réaménagés en 2024-2025
- Projet de ligne de bus à haut niveau de service

Des difficultés persistantes

- 5 Point de deal
- Arrêts d'autobus, peu nombreux
- Aires de jeux inégalement entretenues

A la découverte du quartier



En marchant dans le quartier de la Source on est d'emblée surpris : l'image habituelle des quartiers en difficulté est loin de ce que l'on découvre. De petites résidences, entourées de verdure et de quelques pavillons, donnent une impression paisible. La Saône n'est pas loin... En s'approchant des bâtiments, la réalité se nuance. La dégradation du bâti devient visible, notamment dans la résidence de l'Aventurière (1), où les espaces de jeux pour enfants manquent d'entretien. Jadis fréquentés par les familles, ils ne sont plus utilisés que par des jeunes qui s'y retrouvent pour des barbecues improvisés, laissant derrière eux des traces de poubelles brûlées. L'intérieur des bâtiments serait en bien pire état.

En remontant vers Rey Lauras, on longe l'Ombreval, une petite copropriété. Ici, les habitants partagent souvent les mêmes difficultés que ceux des logements sociaux voisins, mais le lien avec la vie du quartier reste fragile. Plus haut, derrière un mur, la résidence de Rey Lauras, en bordure de forêt, a récemment été rénovée. Son aire de jeux moderne (2) et ses équipements de plein air tranchent avec l'environnement plus vétuste du reste du quartier. Pourtant, de nombreux volets restent fermés : les logements mis en vente peinent encore à trouver preneur. En poursuivant vers les Creuses, le bâtiment de Sanofi apparaît au loin, visible mais sans impact direct sur la vie du quartier. En passant devant la Source, qui a donné son nom au secteur, on arrive aux Creuses, où le bâti est également en partie dégradé. L'insalubrité se perçoit même à l'odeur d'humidité qui imprègne certains immeubles. Le quartier souffre aussi d'une absence de commerces de proximité, mais certains équipements comme le city stade (3) contribuent à l'animer. Si le bus permet de se déplacer et faire ses courses, la mobilité reste contrainte pour certains habitants, en attendant l'arrivée du Bus à Haut Niveau de Service, qui doit prendre place sur l'ancienne voie ferrée.

Le quartier vu par les acteurs



Mme Fatiha El Bayid, cheffe de mission politique de la ville et égalité des chances, Préfecture du Rhône

« Neuville est une commune qui rayonne par ses implications sociales en politique de la ville et constitue un modèle sur lequel on pourrait s'appuyer. Son approche partenariale et volontariste a permis de pérenniser les dispositifs mis en place par l'État dans le cadre de la politique de la ville ayant fait leurs preuves, et ce même après la sortie du QPV de la géographie prioritaire. Ce qui témoigne d'une volonté de ne pas abandonner tous les efforts portés par les acteurs pour ne pas fragiliser davantage les populations vulnérables et précaires. Si la question des financements reste centrale, la coopération entre l'État et les collectivités, guidée par un intérêt commun, permet aujourd'hui à toutes les parties prenantes de considérer ce type de territoire comme un modèle expérimental à suivre. »



M. Florent Chavassieux, Agent de développement à Neuville-sur-Saône.

« La dynamique de soutien au quartier, qui perdure aujourd'hui malgré la sortie de la géographie prioritaire, est seulement due à la volonté politique des élus municipaux, de maintenir une action à destination de ces quartiers. On arrive encore à maintenir des actions prioritaires mais à moyen terme tout est incertain, on ne sait pas ce qui pourra perdurer. Ce que l'on gardera de manière certaine, c'est ce qui est construit, les équipements et les infrastructures : le City Stade, les jardins partagés, les voies, etc. »

Enjeux et perspectives

La dégradation du bâti semble inéluctable, en raison des fragilités structurelles du parc immobilier et des moyens limités que les bailleurs pourront y consacrer, le quartier n'étant plus classé comme prioritaire. Parallèlement, la population risque de continuer à diminuer progressivement, accentuant un lent déclin démographique et une tendance au vieillissement, conduisant à une concentration accrue des vulnérabilités parmi ceux qui restent et dont les besoins en accompagnement restent forts.

Si la commune et la métropole demeurent fortement investies dans l'animation du quartier, cet engagement ne suffira pas dans la durée à compenser la baisse des financements et la fragilisation des partenariats. En parallèle, la démobilisation progressive des habitants et l'affaiblissement de l'association de quartier historique, dont la présence s'érode, se poursuivent. Sans une meilleure intégration au reste du territoire, le quartier risque de s'enfermer dans une dynamique d'isolement, rendant d'autant plus crucial l'enjeu de l'insertion des jeunes et de leur accès aux opportunités, mais également une attention nécessaire aux personnes plus âgées et isolées.

Dynamiques pérennes



Sortie « en douceur » avec une période d'un an anticipée par la préfecture pour accompagner les acteurs et en particulier la commune à "l'après QPV".



Mutualisation et collaboration avec la ville de Fontaine : économie de moyens et pouvoir de négociations, permettant d'exister encore sur la politique de la ville à l'échelle de la métropole.



Le classement comme Quartier Populaire Métropolitain (QPM), permet à ce quartier de continuer de bénéficier d'une ingénierie (Agent Politique de la Ville) et de l'Appel à projet GSUP



Adoption durable de méthodes de travail partenariales pluri acteurs (collectivités territoriales, Etat et société civile)



Renforcement des capacités de la commune en matière d'ingénierie sociale et de projet



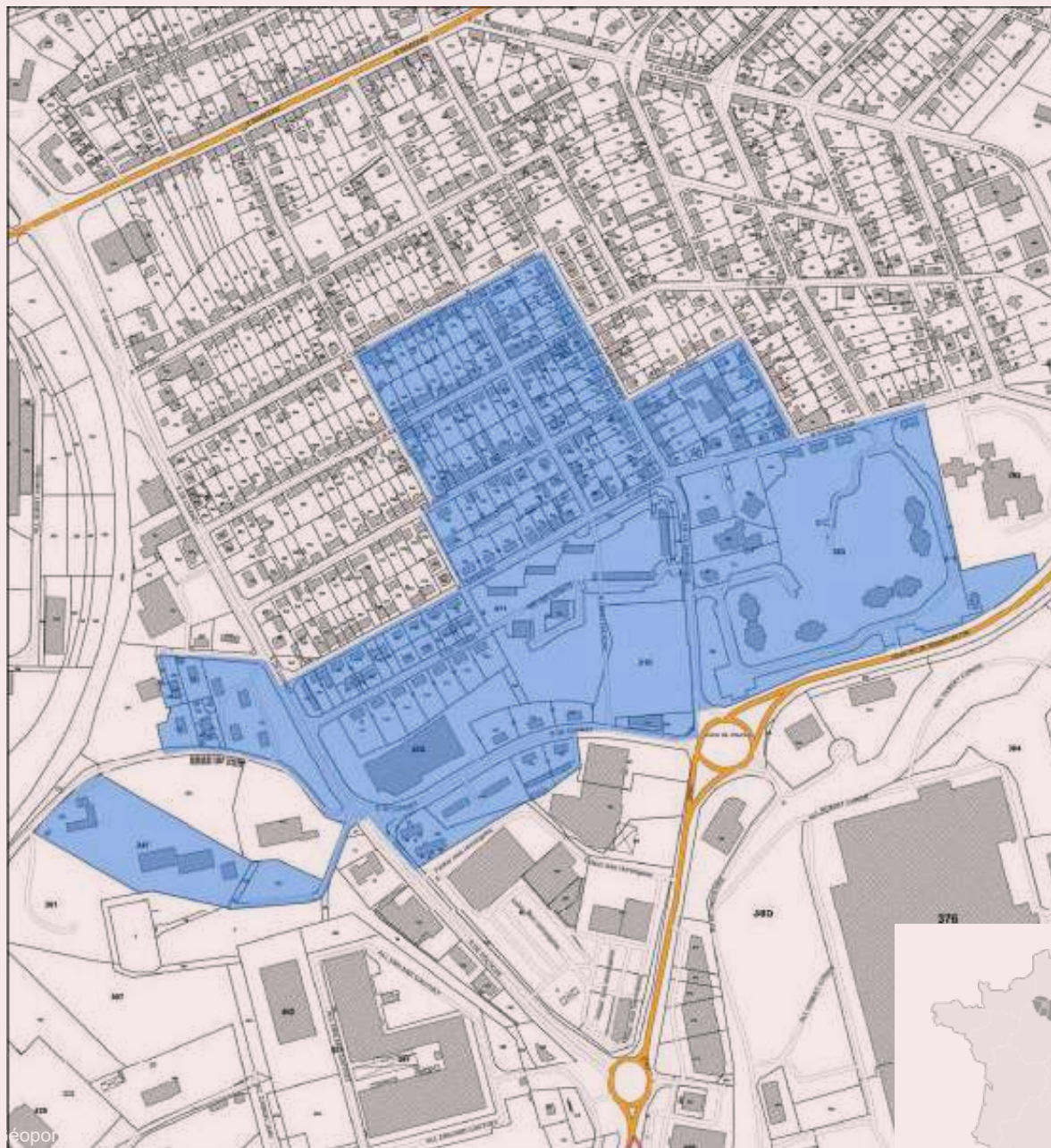
Restructuration et rationalisation des dispositifs ayant démontré leur impact (ex. PRE) pour permettre le maintien du financement hors dispositif QPV

4

Quartier Prioritaire Harfleur - République - Lapérouse

1 082 habitants (2018) - LE CREUSOT (71)

QP071010



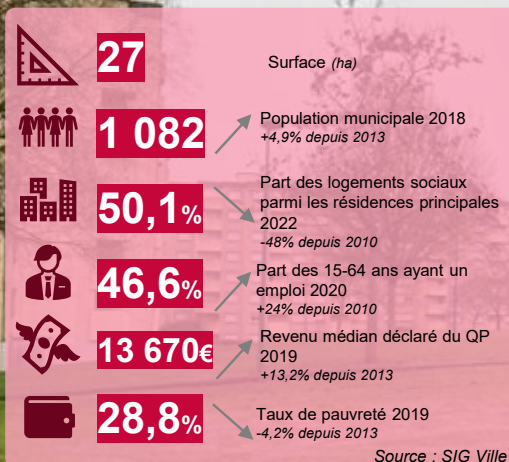
Le quartier prioritaire est délimité par un polygone de couleur bleu
La limite communale est délimitée par un trait de couleur rouge

Source : SIGville <https://sig.ville.gouv.fr/>

Carte au 1/4 000 visée à l'article 1 du décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014

Méthodologie : Cette monographie s'inscrit dans le cadre d'une étude portant sur 8 quartiers sortis du dispositif QPV au 1^{er} janvier 2024. Elle a été élaborée à partir d'un travail d'analyse documentaire, d'entretiens avec les acteurs de terrain (institutionnels et société civile) ainsi que d'une journée d'étude sur site (atelier de travail participatif et visite du quartier) qui s'est tenue le 5 mars 2025.

Chiffres clefs



Située au **sud de la Bourgogne**, Le Creusot est historiquement une ville marquée par **l'industrie**. Elle a cofondé, en 1970, la Communauté Urbaine de Creusot Montceau, qui regroupe désormais 34 communes, et qui constitue un **bassin d'activité important** : y sont implantés des grands noms de l'industrie, tels qu'Alstom Transport, ArcelorMittal, Framatome, Safran ou Michelin, de nombreuses entreprises du secteur tertiaire et le deuxième pôle universitaire de Bourgogne.

En 2015 lors de la signature du Contrat de Ville, un premier **projet de rénovation urbaine** était en cours d'achèvement et deux quartiers prioritaires ont été retenus au Creusot : le quartier du Tennis et celui d'Harfleur (également appelé Harfleur-République, Lapérouse, bien qu'il s'agisse de 3 quartiers vécus aux identités distinctes réunis dans un seul QPV).

Le quartier Harfleur a été construit dans les années 1960 et 1970 et a connu de **nombreuses démolitions et reconstructions depuis les années 1980**. Après un premier PRU, un **Nouveau Programme de Renouvellement Urbain y est en cours**.

Sources : Contrat de ville 2015 et Site de la CUCM

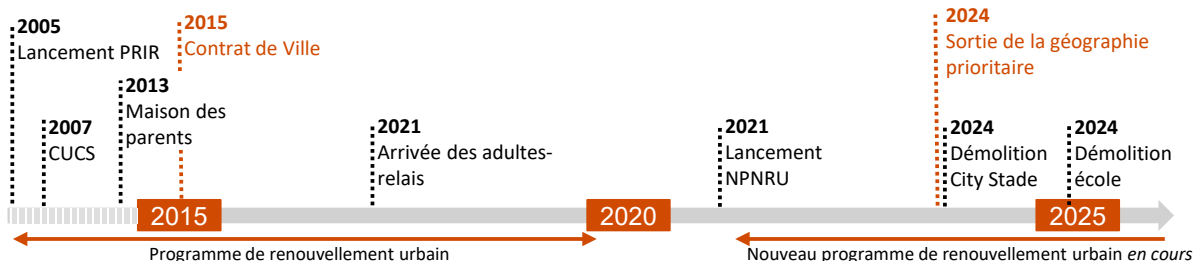
Le changement majeur perçu au sein du quartier



Les démolitions successives et progressives (par grignotage) constituent aux yeux de tous le changement majeur, amorcé bien avant la période du contrat de ville. Il se poursuit aujourd'hui après la sortie du dispositif QPV. L'impact a été très fort visuellement et symboliquement, redéfinissant l'image du quartier.



Sur cette vue aérienne, on peut apercevoir l'avancée des programmes de renouvellement urbain successifs qui ont conduit à une transformation totale du quartier, toujours en cours, les démolitions et constructions n'étant pas terminées en mars 2025.



Objectifs initiaux du Contrat de Ville 2015

Cette partie fait référence au [Contrat de Ville 2015 de la Communauté urbaine Le Creusot Montceau-lès-Mines \(SIREN : 247100290\)](#) qui inclut 5 QPV et 7 QVA.

Outre les objectifs opérationnels généraux rassemblés en trois piliers (Développement économique et emploi, habitat et cadre de vie, cohésion sociale) et les objectifs transversaux (jeunesse, égalité femmes-hommes, lutte contre les discriminations), le Contrat de Ville 2015-2024 de la Communauté Urbaine de Creusot Montceau établit des objectifs spécifiques au quartier d'Harfleur-République-Lapérouse :

1. **Poursuite / Accompagnement de la rénovation urbaine** du quartier (notamment dans le cadre du programme PRIR sur le cœur de quartier Harfleur) et **gestion en transition des espaces et du patrimoine habitat/logement** (dans l'attente des démolitions et dans le cadre des arrêts d'exploitation).
2. **Modalités et processus partagées de logement des habitants actuels**, afin d'éviter une reproduction de concentration des précarités et des communautés sur un autre secteur du territoire, mais également pour permettre à ces habitants d'être dans un parcours résidentiel positif (typologie/qualité des logements proposés, niveau de loyer, environnement/cadre de vie) au vu de leur situation actuelle (précarité forte, loyer faible, logement de qualité).
3. **Travail sur la mobilisation des publics dans des démarches emploi / insertion** professionnelle, et l'adaptation de l'offre de services existante (réactivité, proximité, approche « corps à corps ») avec un axe spécifique sur le public féminin.
4. **Construction d'une nouvelle identité de quartier** (mixité, ouverture, entrecroisement des communautés / populations, soutien des initiatives d'habitat,...).

Les **démolitions successives et progressives** sont au **cœur de la trajectoire d'évolution du quartier Harfleur**. La dynamique se poursuit aujourd'hui après la sortie du dispositif QPV. L'impact a été très fort visuellement et symboliquement, redéfinissant l'image du quartier. Le **renouvellement urbain est un axe de travail ancien** (axe stratégique n°1 du CUCS en 2007 et axe 2 du contrat de ville en 2015), cependant la sortie de la géographie prioritaire de la ville n'avait **pas été annoncée explicitement comme objectif**.

Evolution de l'environnement

Le Creusot a engagé une **transformation en diversifiant son économie**, améliorant ses infrastructures et mettant en œuvre des politiques visant à renforcer son attractivité. De **mieux en mieux intégré à son aire urbaine**, le quartier Harfleur-Lapérouse-République faisait l'objet d'une attention particulière par sa position de « 2ème Entrée de Ville ».

Identifié comme **quartier d'intérêt régional**, il a bénéficié de **financement** en termes de rénovation urbaine, facilitant sa transformation. En parallèle, l'entrée du quartier de la Molette dans la géographie prioritaire constitue l'autre évolution du territoire.



Géographie prioritaire
2015 (QPV en rouge)



Géographie prioritaire
2024 (QPV en bleu)

Source : schémas créés par les auteurs sur la base des données opendata, URL : <https://siq.ville.gouv.fr/atlas/QP>

Diagnostic de la trajectoire du quartier

Le quartier d'Harfleur-Lapérouse-République est sorti de la géographie prioritaire car il ne répondait plus aux critères de la loi Lamy, tant sur le **nombre d'habitants** qui a largement diminué, que sur le **revenu médian**.

RENOUVELLEMENT URBAIN

2 Programmes de renouvellement urbain (2005 et 2021)

279 Logements démolis dans la cité d'Harfleur

La **transformation du quartier a commencé dès 1998 avec le Grand Projet de ville et Harfleur 2000**. Inscrit dans le contrat de ville, le renouvellement urbain s'inscrit ainsi dans une **trajectoire longue**, sur plusieurs décennies, et qui n'est pas encore totalement achevée.

Le quartier souffrait d'une mauvaise réputation, en lien avec des problématiques de **délinquance** malgré un nombre d'habitants relativement faible et un cadre de vie vert et aéré. Dès le milieu des années 2000, le lancement d'un premier programme de renouvellement urbain a induit la **démolition de nombreux logements collectifs** au profit de logements individuels. Le second programme de renouvellement urbain, débuté dans les années 2020, termine la phase de démolitions début 2025 pour entamer une **phase de reconstruction du quartier**, autour de pôles économiques (logements privés, foncier à visée économique).

La ville et le bailleur social unique du quartier (l'OPAC), ainsi que la communauté urbaine Creusot Montceau (CUCM) ont soutenu et accompagné les programmes de renouvellement urbains (PRU). Si l'image du quartier s'est améliorée, les démolitions ont été difficiles à vivre par une partie des habitants dont certains regrettent également la coupe de nombreux arbres marquant par là un attachement à l'identité du quartier.

Le quartier a **mécaniquement perdu près de 1000 habitants**, relogés dans d'autres quartiers pour permettre les démolitions. Pourtant, l'unique bailleur social confirme que les **demandes de logement restent fortes, le taux de vacances est faible** et parmi les habitants relogés plus loin (notamment les jeunes et les familles) certains espèrent toujours revenir. En revanche, le vieillissement de la population se traduit par une **sous occupation des logements**, certaines personnes seules conservant de grands logements familiaux (souvent des logements individuels), qu'il s'agisse d'habitat social ou de propriété privée. Le **maintien à domicile** pourrait ainsi apparaître comme un nouveau défi pour une partie de la population du quartier. Cette tendance démographique a contribué à rendre le quartier plus calme, mais également à augmenter le revenu médian (cette population bénéficiant désormais de retraite et non de revenus sociaux).

DEMOGRAPHIE

862 Habitants dans les IRIS du quartier en 2019

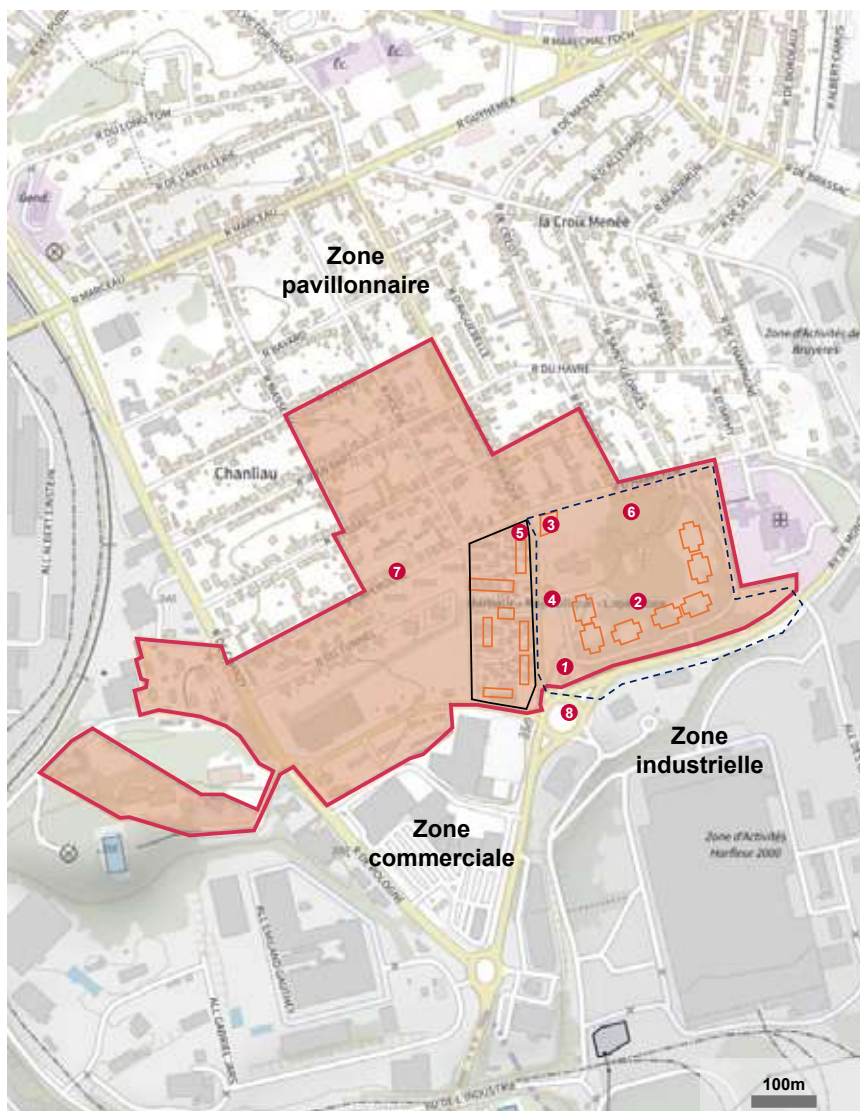
ECONOMIE

65,9% Taux d'activité en 2019





La **situation économique et l'insertion professionnelle des habitants du quartier bénéficie du dynamisme de l'aire urbaine**. Le chômage concernerait surtout quelques jeunes en décrochage et ne serait pas une problématique structurelle.

Si les clauses d'insertion des PRU n'ont pas été a priori respectées par les entreprises en charge des chantiers et qu'il est resté difficile de mobiliser des entreprises dans le cadre du contrat de ville, les actions en termes d'insertion, complétées par le lancement de la cité de l'emploi fin 2021, auraient porté leurs fruits.

Les changements d'image de la ville et l'évolution des représentations et stéréotypes entre les entreprises et les habitants profitent aux demandeurs d'emplois. L'écart entre le taux d'emploi entre les femmes et les hommes est passé de 26 à 8% entre 2011 et 2019 (objectif du contrat de ville).



Un QPV profondément transformé par deux renouvellements urbains...

-  Périmètre QPV 2015-2023
-  Périmètre d'intervention du NPNRU
-  Ancien parc de logements sociaux
-  Nouveaux logements pavillonnaires

1 Ancien city stade

... dont le deuxième est toujours en cours

- 2 Zone économique en construction
- 3 Ancienne école, bientôt démolie
- 4 Futur city stade

... et qui conserve néanmoins quelques points repères pour les habitants

- 5 Maison des parents
- 6 Théâtre de verdure
- 7 Boucherie, épicerie
- 8 Commerces de proximité (pharmacie, etc.)

A la découverte du quartier



Circuler dans Harfleur c'est faire preuve d'imagination tant les changements encore à venir sont nombreux et les chantiers toujours en cours. Petit quartier entre l'entrée de ville, des quartiers pavillonnaires, une zone commerciale et un espace industriel, il sera, à terme, totalement reconfiguré.

Au cœur du quartier, la Maison des Parents **(1)** est un lieu central d'animation accueillant plusieurs dispositifs et diverses activités. Le bâtiment se fond au milieu des maisons individuelles en bois construites il y a une quinzaine d'années dans le cadre du premier PRU. Le projet architectural ne vieillit pas très bien et déjà l'usure apparaît. En face, l'ancienne école fermée en 2014 attend d'être démolie, après avoir abrité quelques temps une association. A la place des tours H, I, J et K détruites à l'automne 2022, on trouve pour l'instant de grands espaces vides aujourd'hui recouverts de verdure, à côté de grands chantiers **(2)** toujours en cours. Le théâtre de verdure **(3)**, lieu emblématique de l'ancienne cité et peuplé de souvenirs, est toujours là et reste utilisé l'été pour des animations ponctuelles.

Autour des Genêts, une aire de jeu a été construite sur proposition du Conseil Citoyen et financé par le Fonds d'Investissement de Proximité. C'est ici que s'installe le Vir'go tous les étés pour ses animations. Le City Stade a été démolie en 2024 et doit être remplacé par un City Stade plus moderne qui sera construit sur le même périmètre en 2025.

Une zone commerciale est dans le voisinage immédiat, et une zone économique en construction, mais les commerces de proximités restent rares, certains emplacements fermés en raison de loyer trop cher pour les projets des jeunes entrepreneurs du quartier, et seule l'épicerie-boucherie reste un lieu repère pour les habitants.

Le quartier vu par les acteurs



M. Riad Boulaares, Responsable du service prévention de la ville du Creusot et ancien habitant du quartier

« Une part importante des grandes familles du quartier ont bénéficié d'un relogement dans les nouvelles constructions (secteurs République, Pérouse, Genêts). Les descendants de ces familles perpétuent leur attachement en s'installant à leur tour dans le secteur proche d'Harfleur. Ce choix leur permet de rester près de leurs parents et grands-parents, mais aussi de s'identifier comme habitants d'Harfleur, bien que le quartier n'existe plus que par le récit qu'on en fait ! »



M. Karim Animi, Délégué du Préfet à la Politique de la Ville Sous-préfecture Autun

« Il s'agit d'une sortie par le haut, à travers la rénovation urbaine on a pu aérer le quartier en vue d'un développement économique toujours à l'œuvre : aujourd'hui on a une population moins importante, moins concentrée et qui vit mieux. Visuellement, on peut réellement parler de transformation. Pour autant, la sortie s'est faite en douceur et a été accompagnée par une période de transition d'un an où le quartier est resté sous vigilance avec un soutien affirmé dans les domaines de l'éducation, de la cohésion sociale et du cadre de vie. »

Enjeux et perspectives

Le soutien apporté à l'ancien QPV par la municipalité et la communauté urbaine se maintient et les collectivités locales ont réaffirmé leur volonté de poursuivre la dynamique engagée. La sortie de la géographie prioritaire intervient en effet alors que de nombreux chantiers restent ouverts. Le PRU est encore loin d'être achevé et une part importante du bâti reste à reconstruire ou à réhabiliter. La mobilisation de moyens locaux devrait ainsi permettre d'assurer une forme de continuité de l'intervention publique, sans rupture brutale, pour maintenir certains outils financés dans le cadre de la politique de la ville. C'est le cas du Vir'go, véhicule d'animation sociale, qui avait été financé dans le cadre d'un appel à projets de la politique de la ville. Aujourd'hui intégré dans les moyens d'action de la commune, il est devenu un outil apprécié et approprié par les habitants, poursuivant ainsi sa mission de proximité et de lien social.

Certains moyens, notamment des postes d'adultes relais, sont relocalisés vers les QPV actuels, dans une logique de rééquilibrage territorial. Néanmoins, les associations conservent la possibilité de poursuivre leurs actions à Harfleur-Lapérouse-République, à condition d'articuler leur intervention avec les priorités définies pour les QPV encore en vigueur. Cette évolution s'inscrit dans l'approche territoriale portée par la municipalité. Plutôt que de cloisonner les actions autour de périmètres géographiques stricts, la stratégie en cours privilégie une lecture transversale et intégrée des dispositifs, à l'échelle de la commune. Cette orientation devrait permettre à Harfleur-Lapérouse-République de continuer à bénéficier de dynamiques de développement et d'accompagnement, au-delà du cadre strict de la politique de la ville.

Dynamiques pérennes



Année transitoire en 2024 dans une logique de vigilance (maintien de l'abattement TFPB)



Croisement de dispositifs : arrivée de nouveaux commerces avec le programme ANCT « Action cœur de ville »



Echanges réguliers avec les habitants dans le cadre de la démocratie participative en place depuis longtemps dans la ville (hors dispositif QPV)



Comité technique de l'ANRU et revue de projet puisque PRU toujours en cours



Développement d'un outil de communication du contrat de ville auprès des habitants (partenariat CRPV et CUCM)



Maintien de l'animation, notamment culturelle grâce aux financements de la ville et du dispositif PRE (qui existait avant 2015)



L'image renouvelée du quartier, un héritage majeur de la politique de la ville

5

Quartier Prioritaire Petit pré –Sablières

1168 habitants (2018) - CRETEIL (94)

QP094006

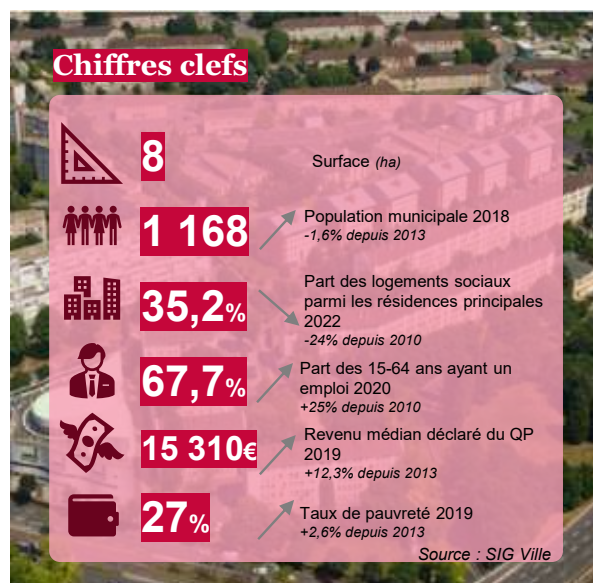


Le quartier prioritaire est délimité par un polygone de couleur bleu
La limite communale est délimitée par un trait de couleur rouge

Source : SIGville <https://sig.ville.gouv.fr/>

Carte au 1/4 000 visée à l'article 1 du décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014

Méthodologie : Cette monographie s'inscrit dans le cadre d'une étude portant sur 8 quartiers sortis du dispositif QPV au 1^{er} janvier 2024. Elle a été élaborée à partir d'un travail d'analyse documentaire, d'entretiens avec les acteurs de terrain (institutionnels et société civile) ainsi que d'une journée d'étude sur site (atelier de travail participatif et visite du quartier) qui s'est tenue le 5 mars 2025.



Situé au cœur de Créteil, le quartier « Petit Pré-Sablères » a été construit entre 1957 et 1960 pour **accueillir de façon transitoire des populations défavorisées** au sein d'immeubles sociaux de transit (IST).

Le quartier est composé de deux entités : le quartier du « Petit Pré » au Nord-Ouest et les « Sablères » au Sud-Est, regroupant en tout 262 logements sociaux.

A **proximité immédiate du quartier se trouvent de nombreux équipements** : le conservatoire Marcel Dadi, l'Hôpital Albert Chenevier, l'Université Paris XII Val-de-Marne, une gendarmerie et une caserne de pompiers. Le quartier est également bien desservi par différents transports en commun comme la ligne 8 du métro parisien ou le Trans Val-de-Marne, ainsi que par de nombreuses infrastructures routières.

Cependant, malgré cet **emplacement « privilégié »**, le quartier souffrait d'une conception urbaine dépassée, d'une dégradation des bâtiments et d'un enclavement qui ont mené en 2011 au **lancement d'un projet de rénovation urbaine ambitieux**.

Source : Contrat de ville 2015 et convention ANRU 2011

Le changement majeur perçu au sein du quartier



Sur ces vues aériennes et schémas l'ampleur de la transformation de Petit Pré-Sablères est visible : suppression de la bretelle d'accès, création de voirie, nouvel agencement de l'urbanisme.



Objectifs initiaux du Contrat de Ville 2015

Cette partie fait référence au [Contrat de Ville 2015 Plaine Centrale - Bonneuil-sur-Marne de la Communauté d'agglomération Plaine Centrale du Val de Marne \(SIREN : 249400094\)](#) qui inclut 7 QPV et 6 QVA.

1. Pilier « Habitat, cadre de vie et renouvellement urbain »

Pour une ville durable, favoriser l'accès au logement pour tous, renforcer la mixité sociale et fluidifier les parcours résidentiels ; favoriser l'ouverture et l'intégration des quartiers, et diversifier leurs fonctions ; améliorer les conditions d'habitat et de cadre de vie

2. Pilier « Développement de l'activité économique et de l'emploi »

Créer, développer et maintenir de l'activité économique au bénéfice des habitants des quartiers ; favoriser l'accès des habitants à une offre de formation adaptée à leur profil et aux besoins des entreprises locales ; accompagner l'accès et le maintien dans l'emploi des habitants des quartiers

3. Pilier « cohésion sociale »

Lutter contre l'isolement des publics fragiles et favoriser le lien social ; favoriser la réussite éducative et l'égalité des chances ; favoriser l'accès aux activités culturelles, sportives et de loisirs ; prévenir la délinquance dans les quartiers ; favoriser l'accès aux soins physiques et psychiques et la prévention santé.

En 2025, le projet de renouvellement urbain (axe stratégique n°1) a définitivement transformé la physionomie du quartier (immeuble de petite hauteur, voie traversante, diversité des types d'habitats du logement social à l'accession à la propriété). Le **contrat de ville a atteint ses objectifs**, il ne prévoyait néanmoins pas explicitement la sortie de la géographie prioritaire de la ville.

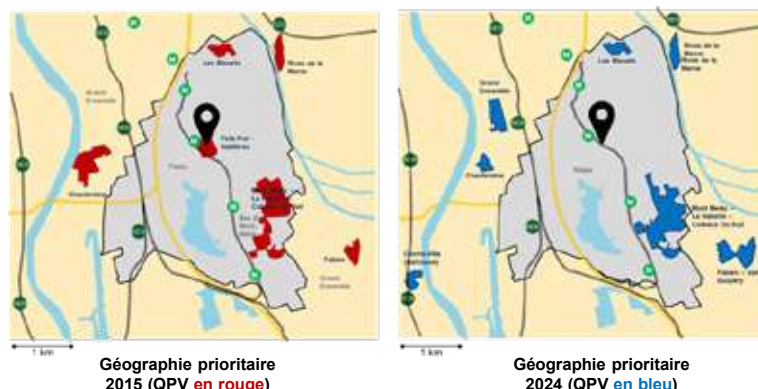
Evolution de l'environnement

Créteil est une ville dynamique située au sud est de Paris, préfecture du Val-de-Marne. Elle a connu **dans les années 1970-1980 une forte urbanisation** qui a conduit à l'arrivée de populations multiples de classe moyenne et populaire.

En 2015, la ville compte environ 90 000 habitants et 3 quartiers prioritaires.

D'importants programmes de renouvellement urbain ont commencé dès 2008 aux Bleuets, et certains sont encore en cours comme au Mont-Mesly.

En 2024, 13,8% de la population municipale vit en quartier prioritaire.



Source : schémas créés par les auteurs sur la base des données opendata, URL : <https://sig.ville.gouv.fr/atlas/QP>

Diagnostic de la trajectoire du quartier

Le quartier prioritaire de Petit-Pré Sablières est sorti de la géographie prioritaire en 2024 car il ne répondait plus au critère de **revenu médian** de la loi Lamy.

RENOUVELLEMENT URBAIN

400 logements reconstruits
65 Millions d'euros (coût de l'opération)

Le **renouvellement urbain** de Petit-Pré Sablières a notamment permis un **désenclavement**. En effet, si **le quartier a toujours été accessible** (proximité du métro et d'autobus), **sa configuration urbaine le rendait particulièrement enclavé et fermé sur lui-même** en raison de la présence d'une seule entrée sortie (voie de circulation non traversante). Cet enclavement était propice à une appropriation complète du territoire, puis peu à peu à l'apparition de **problématiques de délinquance**.

Par ailleurs, le **bâti était particulièrement dégradé**. Le patrimoine a été racheté en 2013 par Valophis pour mettre en place le projet ANRU, qui a permis d'agencer l'urbanisme de façon plus ouverte en créant une voie principale traversante et des immeubles de moyenne hauteur. La transformation a été radicale : les seuls bâtiments restants de l'ancien quartier sont le conservatoire et quelques tours au sud, séparées du reste quartier par une voie rapide. L'emplacement du quartier ainsi reconstruit, à proximité d'infrastructures de transport importantes, le rend très attractif pour de **nouveaux habitants cherchant à devenir propriétaires**.

MIXITÉ SOCIALE

62% de logements en accès à la propriété
30% de logements locatifs sociaux

Auparavant, le quartier concentrait une population en grandes difficultés sociales, avec bon nombre de familles nombreuses monoparentales. Le **renouvellement urbain a permis de créer une nouvelle mixité sociale** et de **déconcentrer les problématiques** : création de logements sociaux, de logements libres intermédiaires, logement accession sociale à la propriété, de logements en accession à la propriété, et d'une résidence pour étudiants et jeunes actifs. Désormais, le quartier ne compte plus que 30% de logements sociaux.

Le quartier bénéficie également d'une **mixité fonctionnelle** avec l'implantation du siège social de Valophis. La plupart des habitants ont été relogés dans Créteil, notamment aux Sarrazins. Le relogement des populations vulnérables dans différents quartiers de la ville a permis de diminuer les problématiques sociales dans le quartier, cependant ces problématiques n'ont pas disparu et subsistent encore de manière moins marquée dans les quartiers d'accueil.

ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

226 relogements
93% des relogements dans la commune de Créteil

La période des relogements a été difficile pour les habitants arrivés dans leurs nouveaux quartiers, car ils faisaient parfois l'objet de préjugés ou d'inquiétudes. Dans cette optique, ils ont été **accompagnés par les services municipaux, le centre social et des associations**, notamment par un sociologue et un psychologue.

Le livre les « *Petits Prés en mouvement* », qui illustre en texte et en image comment les habitants ont vécu cette période de bouleversements. De son côté, la Gestion urbaine de proximité a permis d'identifier les problématiques rencontrées par les habitants du nouveau quartier, et de prendre les mesures nécessaires (ex : problématiques de stationnement et d'encombrants).



Un quartier profondément transformé par le renouvellement urbain

- Périmètre QPV 2015-2023
- Périmètre d'intervention de l'ANRU
- Ancien parc de logements sociaux Petit Pré et Sablières
- Ancien Centre Social Prés Sablières
- Ancienne Eglise du Septième jour
- Ancienne bretelle d'accès de la RD1
- 1 Siège social de Valophis
- 2 Résidence des jeunes actifs
- 3 PMI (protection maternelle et infantile)
- 4 Aire de jeux
- 5 Conservatoire, seul bâtiment inchangé
- Butte paysagère à visée acoustique

... et qui peut désormais s'ouvrir pleinement sur son environnement proche

- Gare de Créteil Université
- Arrêt du Trans Val-de-Marne
- MJC Club (centre social)
- Commerces de proximité
- Bar Tabac

A la découverte du quartier



Dès la sortie du métro, le quartier de Petit Pré Sablières est visible avec au loin le Siège social du bailleur Social Valophis **(1)**, imposant immeuble de bureaux, qui domine désormais le paysage. En passant à côté du conservatoire, qui est implanté dans le quartier depuis les années 1990 et qui dispose d'un rayonnement départemental, des étudiants discutent tranquillement. Juste à côté, la résidence jeunes actifs, semble de l'extérieur particulièrement propre et bien entretenue. On rejoint alors la rue des Sablières **(2)**, principale rue du quartier, créée pendant le programme de renouvellement urbain. De part et d'autre, il est difficile de discerner la différence entre les logements sociaux et les habitations en accession à la propriété, tant l'architecture est harmonieuse. Les habitants se sont bien approprié le quartier : de nombreux balcons sont garnis de fleurs et de mobilier de jardin. Les rues sont dégagées, sans problème apparent de stationnement ou d'encombrants, problématiques soulevées par la gestion urbaine de proximité et partiellement résolues. Au bout de la rue des Sablières, le bâtiment le plus ancien, datant de 2016, commence déjà à s'abimer légèrement, donne directement sur une aire de jeux pour enfants **(3)**, seul espace vert du quartier. Bien que proche de la voie rapide, le bruit est étonnamment bien atténué grâce à des buttes paysagères. Au loin, de l'autre côté de la voie rapide, quelques tours du même QPV qui pourtant n'ont pas fait l'objet de renouvellement urbain. La différence est saisissante : elles sont hautes et visiblement dégradées. C'est également de ce côté de la voie rapide que se trouve la MJC Club qui, bien que proche, peut paraître difficile d'accès pour les habitants du fait de la circulation. Quelques minutes de marche plus loin, en passant devant l'arrêt du bus Trans Val de Marne, le métro conduit à Paris en quelques minutes.

Le quartier vu par les acteurs

Anonyme, représentant institutionnel

« La question de maintenir Petit Pré-Sablères dans le dispositif ne s'est pas vraiment posée, car la situation s'y est améliorée depuis la fin du PRU, mais une veille est toutefois maintenue. Ainsi, si demain une problématique se pose, elle sera transmise aux services municipaux par le biais de la gestion urbaine de proximité ou par la MJC Club, et les forces vives du territoire sauront intervenir très rapidement. Elles l'ont déjà montré. Cette façon de travailler est certes un héritage de la politique de la ville, mais c'est aussi une caractéristique de la ville de Créteil, où les services municipaux et le tissu associatif particulièrement dense travaillent de concert au service et en proximité des habitants. »



Samira Fouad, directrice de la MJC Club

« Un des axes de notre projet social renouvelé cette année est centré sur le quartier Petit Pré Sablières : nous souhaitons aller davantage à la rencontre des habitants pour leur faire connaître les activités de la MJC Club et voir si ces dernières répondent à leurs besoins. En 2021-2022, sur les 1100-1150 adhérents annuels, seul 26 venaient du quartier Petit Pré Sablières, et en 2023-2024 c'était environ une cinquantaine. Cela reste encore très peu. C'est un vrai enjeu pour nous de réussir à toucher cette population qui habite pourtant à 5 minutes du centre. »

Enjeux et perspectives

Désormais terminé, le programme de renouvellement urbain a permis de pacifier le quartier et d'apporter une mixité sociale qui va perdurer. Le **quartier ne fait pas l'objet d'inquiétudes** et il n'a pas été fléché pour le mécanisme de poche de pauvreté, contrairement au quartier l'Échat ou Palais, ce qui illustre **l'amélioration de sa situation** par rapport aux années 2000. Une veille de Gestion Urbaine de Proximité est toutefois maintenue afin de traiter les problématiques qui pourraient émerger.

Un enjeu est de maintenir la dynamique partenariale et notamment le lien entre l'Etat et les associations, malgré la fin progressive des dispositifs d'accompagnement liés à la politique de la ville (financements des actions du centre social notamment). Par exemple, si aujourd'hui une trentaine d'enfants sont encore suivis par le Programme de Réussite Educative, ces programmes touchent à leur fin et les familles ne pourront plus en faire la demande.

Un autre enjeu consiste à mieux connaître les nouveaux habitants du quartier, que les services n'ont pas beaucoup suivis contrairement aux anciens habitants relogés et désormais intégrés ailleurs dans la ville. Cette tâche n'est pas facile, notamment car le nouveau quartier ne dispose pas de lieu de rassemblement, en dehors de salles qui pourraient être mises à disposition très ponctuellement par la résidence de jeunes actifs.

Dynamiques pérennes



Maintien temporaire du PRE (sur 1 année) et d'une veille de gestion urbaine de proximité pour une sortie moins abrupte



Le quartier était « déjà presque sorti » à la fin du renouvellement urbain, et les services n'ont pas été surpris par l'annonce de la sortie



L'ensemble des bâtiments et l'apparition de mixité sociale sont un héritage important



Une dynamique partenariale et la volonté des acteurs de poursuite de la collaboration



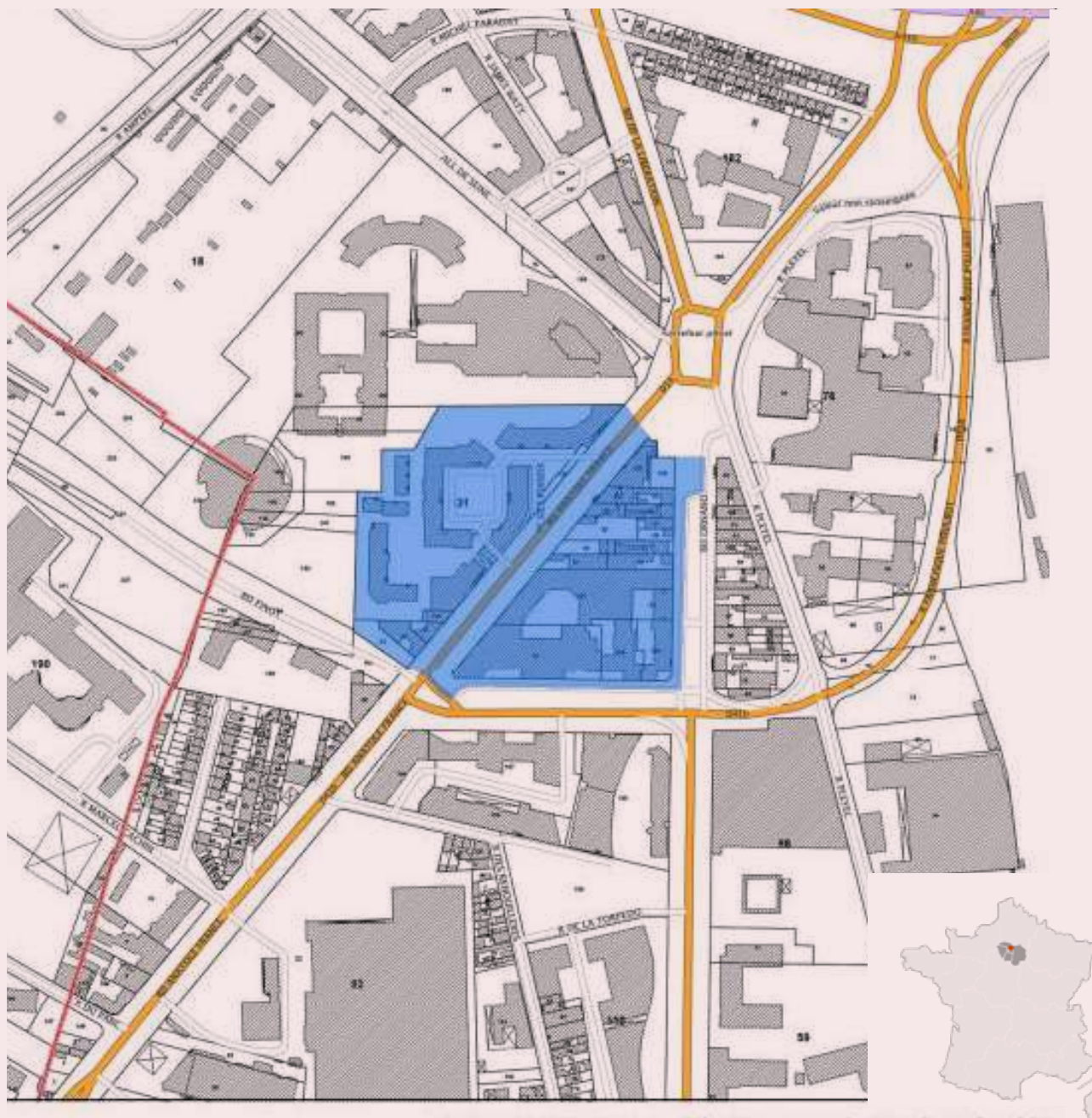
La MJC Club est aussi un héritage de la politique de la ville



Quartier Prioritaire Pleyel

1675 habitants (2018) - SAINT-DENIS (93)

QP067007



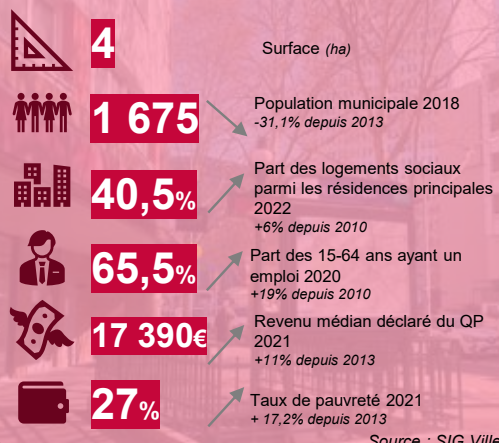
Le quartier prioritaire est délimité par un polygone de couleur bleu
La limite communale est délimitée par un trait de couleur rouge

Source : SIGville <https://sig.ville.gouv.fr/>

Carte au 1/4 000 visée à l'article 1 du décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014

Méthodologie : Cette monographie s'inscrit dans le cadre d'une étude portant sur 8 quartiers sortis du dispositif QPV au 1^{er} janvier 2024. Elle a été élaborée à partir d'un travail d'analyse documentaire, d'entretiens avec les acteurs de terrain (institutionnels et société civile) ainsi que d'une journée d'étude sur site (atelier de travail participatif et visite du quartier) qui s'est tenue le 5 mars 2025.

Chiffres clefs



Le quartier Pleyel de Saint-Denis tient son nom de la fabrique des pianos Pleyel fondée en 1807 par Ignace Joseph Pleyel. **Quartier d'abord très industriel**, il s'est **tertiairisé après la création de la "Tour Pleyel" construite en 1973**, du site EDF ou encore de la Cité de Cinéma ouverte en 2012.

Le quartier Pleyel est l'objet d'efforts spécifiques de la part de la ville de Saint-Denis visant à **renforcer son attractivité**, plus récemment, marquée par l'arrivée du Grand Paris Express et du village olympique.

Le quartier est mieux relié à la ville de Saint Ouen dont il est la continuité géographique. Les voies de circulation de transit y provoquent des nuisances sonores et des pollutions importantes.

Historiquement, les **difficultés du quartier se concentrent autour de la place des Pianos** et d'un ensemble social HLM de Plaine Commune Habitat, autour duquel est établi le quartier prioritaire de 2015, QPV de 4 hectares au milieu d'un quartier administratif bien plus vaste.

Source : Plaine Commune, portrait du quartier Pleyel 2023

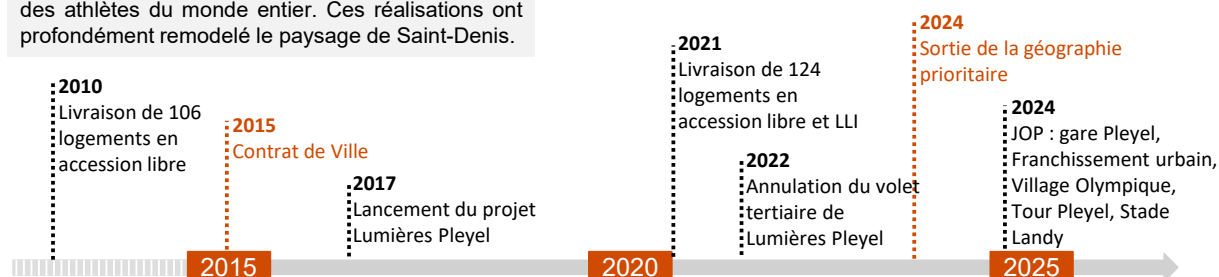
Le changement majeur perçu au sein du quartier



Entre 2020 et 2024, les abords immédiats du quartier ont fait l'objet d'un des plus grands chantiers urbains d'Europe, en préparation des Jeux de Paris 2024. Parmi les réalisations majeures, la Tour Pleyel a été transformée en hôtel de luxe, la nouvelle gare Saint-Denis Pleyel est devenue un nœud central du Grand Paris Express, le franchissement urbain relie le quartier à celui de La Plaine, et le village olympique a permis d'accueillir des athlètes du monde entier. Ces réalisations ont profondément remodelé le paysage de Saint-Denis.



Sur cette vue aérienne centrée le petit QPV Pleyel, il est possible de voir au sud Est, le chantier de la ligne 14, à proximité du QPV, ainsi qu'un nouveau bâtiment sorti de terre en 2021 au sein du QPV.



Objectifs initiaux du Contrat de Ville 2015

Cette partie fait référence au [Contrat de Ville 2015 de la Communauté d'agglomération Plaine Commune \(SIREN : 249300088\)](#) qui inclut 23 QPV.

1. Pilier cohésion sociale

- Education : Réduire de moitié les écarts constatés sur la réussite scolaire et le décrochage scolaire dans l'ensemble des établissements entre le territoire et la région Île-de-France
- Santé : Améliorer le niveau de santé de la population dans son ensemble en réduisant de moitié les écarts de santé entre le territoire et la région Île-de-France
- Tranquillité publique, sécurité et prévention de la délinquance : Lutter contre les phénomènes qui favorisent la délinquance et qui altèrent la tranquillité des usagers et habitants du territoire
- Animation sociale et vie culturelle des quartiers : Développer la citoyenneté et consolider les liens entre les habitants, les générations et les territoires

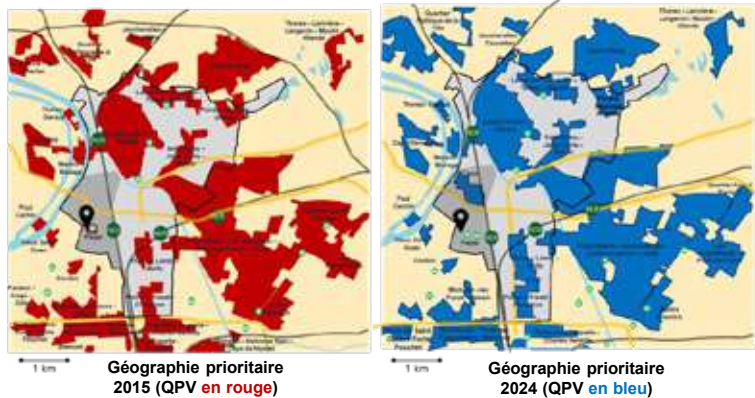
2. Pilier emploi et développement économique : Réduire de moitié les écarts constatés du taux de chômage par rapport à la moyenne régionale

3. Pilier habitat et renouvellement urbain : Améliorer le cadre de vie des habitants et le vivre ensemble, notamment en diversifiant les fonctions, les types de logements et les publics des quartiers prioritaires

Le **contrat de ville ne précise pas d'objectif spécifique pour le quartier Pleyel, dont la sortie semble adossée aux transformations de son environnement proche** ; conséquences heureuses pour le quartier qui n'avaient **pas été programmées dans le contrat de ville** en 2015.

Evolution de l'environnement

La ville de Saint-Denis, qui comptait en 2021 113 000 habitants, est une ville francilienne populaire, plutôt jeune, marquée par une forte mixité sociale et culturelle. Elle fait face à de profondes difficultés socio-économiques : **36% de la population vit sous le seuil de pauvreté et plus des ¾ vivent en quartier prioritaire**. La politique de la ville fait donc partie intégrante de la politique municipale. En 2015, le QPV de Pleyel était de loin le plus étroit de la ville. Dans la géographie prioritaire 2024, un nouveau QPV du nom de Calon est apparu juste au Nord de Pleyel.



Source : schémas créés par les auteurs sur la base des données opendata, URL : <https://sig.ville.gouv.fr/atlas/QP>

Diagnostic de la trajectoire du quartier

Le quartier prioritaire de Pleyel est sorti de la géographie prioritaire en 2024 car il ne répondait plus au critère **revenu médian** de la loi Lamy.

RENOUVELLEMENT URBAIN

5

Lignes de métro accessibles depuis Pleyel à terme

700

Chambres d'hôtels déjà construites

Bien que n'ayant pas fait l'objet d'un programme de l'ANRU, **le quartier Pleyel a connu ces dernières années de profondes transformations urbaines**, ayant largement amélioré son attractivité. **Cette dynamique a d'abord été portée par le projet Lumières Pleyel, lancé en 2017**, avec l'ambition de faire de ce secteur stratégique un vrai pôle métropolitain. Initialement censé inclure un programme tertiaire ambitieux, il a été réorienté en 2021 vers une programmation qui intégrera une **dimension résidentielle, culturelle et touristique**.

Par ailleurs, **l'accueil des Jeux Olympiques a permis de développer rapidement des infrastructures majeures** telles que la **gare Pleyel** du Grand Paris Express avec la ligne 14, qui à terme accueillera également les lignes 15, 16 et 17, ou encore **le franchissement urbain** qui permet de reconnecter Pleyel et la Plaine séparés par des voies ferrées et une voie rapide (fractures urbaines importantes). 2024 a également vu l'ouverture de l'hôtel Wyndham au sein de la Tour Pleyel, intégralement rénovée.

Si ces projets participent à redéfinir totalement l'image du quartier, ils ont également suscité de nombreuses nuisances pour les habitants, liés aux travaux ; mais également à **l'orientation touristique donnée au projet de territoire** qui induit la préemption de logements pour des locations meublées de tourisme.

MIXITÉ SOCIALE

124

Logements construits

53

Logements en accession libre et le reste en PLI LLI

Les évolutions urbaines du quartier s'accompagnent également de profondes mutations sociales. En effet, les travaux réalisés et prévus, ainsi que la proximité avec Paris, ont fait augmenter le prix de l'immobilier du quartier : en 2022, il était de 5200 euros à Pleyel contre en moyenne 4300 à Saint-Denis. Au sein du QPV, cette dynamique s'illustre par la **création de bâtiments résidentiels** : en 2021, par exemple, est sorti de terre un bâtiment résidentiel, dont 42% de logements en accession libre et le reste en prêt locatif intermédiaire et en locatif intermédiaire, ce qui, dans un quartier faiblement peuplé, a pu fortement contribuer à l'augmentation du revenu médian. Par ailleurs, dans son ensemble, le quartier fait l'objet de **spéculation immobilière** et d'importants **investissements locatifs à destination touristique**.

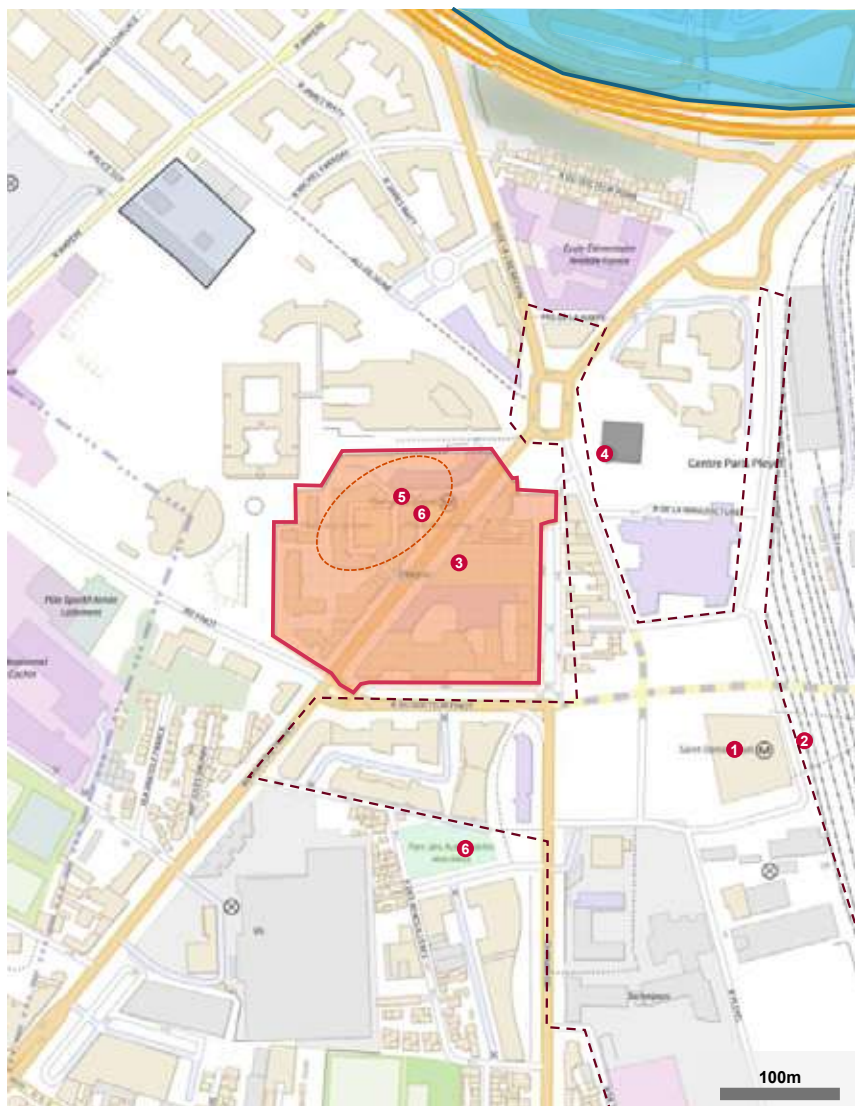
Cette augmentation du revenu médian va de pair avec une **augmentation des inégalités** : sur le quartier administratif de Pleyel, l'écart des revenus s'est agrandi entre 2010 et 2020 comme le démontre une étude socio-démographique de la mairie de Saint-Denis à partir des données IRIS.

ÉCONOMIE

123

Sièges d'entreprises dans le quartier administratif Pleyel





Le quartier Pleyel est devenu depuis les années 1970 un **pôle économique important**, regroupant de **nombreuses grandes entreprises** publiques telles que EDF ou la RATP qui bénéficient d'un immobilier plus abordable que Paris. Cependant, **cette dynamique profite peu aux habitants du quartier**, les emplois étant souvent occupés par des travailleurs diplômés venant de la capitale. Néanmoins, le QPV Pleyel dispose du taux de personnes actives le plus élevé de Saint-Denis : si tous les emplois locaux ne profitent pas aux habitants, ceux-ci sont relativement plus employés que des habitants d'autres quartiers de la ville. Par ailleurs, si la présence de bureaux de grandes entreprises est assez visible, le quartier souffre d'un **manque de commerces de proximité** avec seulement quelques établissements tels qu'une pharmacie, une boulangerie et quelques fast-foods. L'ouverture prévue d'un Intermarché, annoncée depuis deux ans et particulièrement attendue par les habitants, n'a toujours pas eu lieu.



Un QPV situé dans un territoire dynamique et en profonde mutation...

-  Périmètre QPV 2015-2023
-  Périmètre du projet touristique
-  1 Gare Saint-Denis Pleyel, ouverte en 2024
-  2 Franchissement urbain Pleyel, inauguré en 2024
-  3 Programme de logements construits en 2021
-  4 Tour Pleyel, rénovée en 2024 pour abriter un hôtel

... Mais où un accompagnement est encore nécessaire en raison de difficultés persistantes

-  5 Antenne Jeunesse
-  6 Résidence sociale Plaine Commune habitat
-  6 Points de deal
-  Périmètre du nouveau QPV Calon

A la découverte du quartier



En arrivant dans le quartier Pleyel, on est tout de suite frappé par le nombre important de chantiers en cours, notamment au Sud du QPV, au niveau de la ZAC Lumières. C'est également le cas autour de la station du métro 14 **(1)**, entourée de palissades qui annoncent les ambitions du Grand Paris. Les flux de passagers se concentrent aux heures de pointe, quand les nombreux salariés des entreprises environnantes vont au bureau. Au loin, la Tour Pleyel **(2)**, récemment rénovée, domine le quartier.

Il suffit pourtant de faire quelques mètres pour observer une rupture nette. Au niveau de parc Hotchkiss, appartenant à un propriétaire privé et récemment clôturé, voit s'accumuler des dépôts sauvages et des traces de consommation de drogues. Juste à côté, le quartier prioritaire se distingue par la forte densité urbaine. S'il n'y a pas de centre médical, et très peu de commerces hormis une boulangerie et une pharmacie, on compte en revanche de nombreux bureaux et bâtiments résidentiels. L'ouverture d'un Intermarché, dans un grand immeuble construit en 2021, est attendu depuis près de deux ans. Plus loin, la résidence de logements sociaux **(3)**, organisée autour de la place des Grumes et d'une toute petite aire de jeux, fait penser à l'architecture des grands ensembles : une seule entrée sortie permet d'y accéder. Les services municipaux indiquent que des jeunes y trainent encore régulièrement, non loin d'une antenne jeunesse qui a pour rôle de les accompagner. A proximité d'EDF, une rue piétonne verdoyante et régulièrement investie par les habitants lors des fêtes de quartier, conduit tout droit au village olympique encore en construction.

A une dizaine de minutes à pied, le nouveau QPV Calon, plus enclavé, contraste totalement avec le dynamisme du quartier Pleyel : des rues résidentielles regroupent des habitations anciennes aux murs fissurés et aux fenêtres souvent condamnées.

Le quartier vu par les acteurs



Cyril Melot, directeur adjoint du CRPV Profession Banlieue

« Il faudrait éviter que Pleyel ne devienne « La Plaine Bis ». En effet depuis les évolutions des années 1990 et l'arrivée du Stade de France, La Plaine est un quartier qui a du mal à vivre socialement. Beaucoup d'entreprises y sont implantées, et ce n'est pas vraiment un lieu de vie. Un enjeu majeur à Pleyel est donc l'accompagnement et la stabilisation de l'ensemble de ces mutations urbaines et sociales en cours, afin d'éviter que le quartier ne devienne un lieu de passage et de transit noyé dans une masse de flux, mais bien de faire en sorte qu'il soit un quartier avec une vie sociale dynamique en prise avec les besoins sociaux et les réalités quotidiennes de ses habitant.es. »

Mounir Mehloul, président de l'association Dessine-moi 2024

« Il y a de plus en plus d'actions portées par la collectivité, l'espace jeunesse et les associations présentes sur le quartier qui favorisent le lien, la mixité et une dynamique associative croissante, avec de nouvelles initiatives qui émergent.

Toutefois, il existe une réelle opportunité de renforcer la cohésion et l'efficacité des actions collectives en mettant en place des initiatives communes et structurantes. L'objectif serait de créer un cadre où chaque acteur, qu'il s'agisse de la collectivité, de l'espace jeunesse ou des associations établies et émergentes, pourrait trouver sa place et contribuer de manière coordonnée au développement et au bien-être du quartier Pleyel. »

Enjeux et perspectives

Actuellement, un enjeu majeur du quartier Pleyel consiste en la réalisation de l'ensemble des projets prévus, dans leurs dimensions résidentielle (par exemple le Village Olympique), touristique (environ 2000 chambres d'hôtels), culturelle (avec Art Explora par exemple), ou encore en termes de mobilités (lignes 15, 16, 17) ou de services (Ecole Lili Boulanger) ou de commerces. Les prochaines années vont être le théâtre de nombreux chantiers, qui vont probablement poursuivre les nuisances pour les habitants.

Par ailleurs, l'accompagnement des mutations urbaines et sociales reste un enjeu important aujourd'hui, le tissu associatif étant peu implanté sur l'ex-QPV Pleyel, mais au regard des besoins prégnants sur d'autres grands QPV de la ville de Saint Denis, les investissements possibles après la sortie de la géographie prioritaire sur ce volet sont relativement limités. D'autre part, l'ancien QPV de Pleyel ne dispose que de peu de locaux pour les associations, le déploiement d'actions du quotidien semble mal aisé. Un enjeu majeur pour le coordinateur de quartier reste le développement d'une vie associative plus importante. La livraison du village olympique et l'arrivée de nouveaux habitants, de nouvelles associations et peut-être de nouveaux locaux associatifs, pourrait permettre d'impulser cette nouvelle dynamique.

Enfin, la réduction des inégalités reste un enjeu crucial (l'écart interdécile s'est creusé entre 2010 et 2020 sur l'IRIS Pleyel), de même que le taux de pauvreté qui reste à 33%, ainsi qu'un besoin d'une vigilance accrue des services municipaux pour que le quartier reste calme et peu touché par l'insécurité.

Dynamiques pérennes



Maintien du PRE et de la politique d'accès aux soins



Nombreux projets urbains en cours qui vont transformer le quartier



QPV avec moins de difficultés que d'autres QPV de Saint-Denis, facilitant la transition vers le droit commun



Travail partenarial entre les acteurs bien ancré dans la ville



Augmentation de la mixité sociale



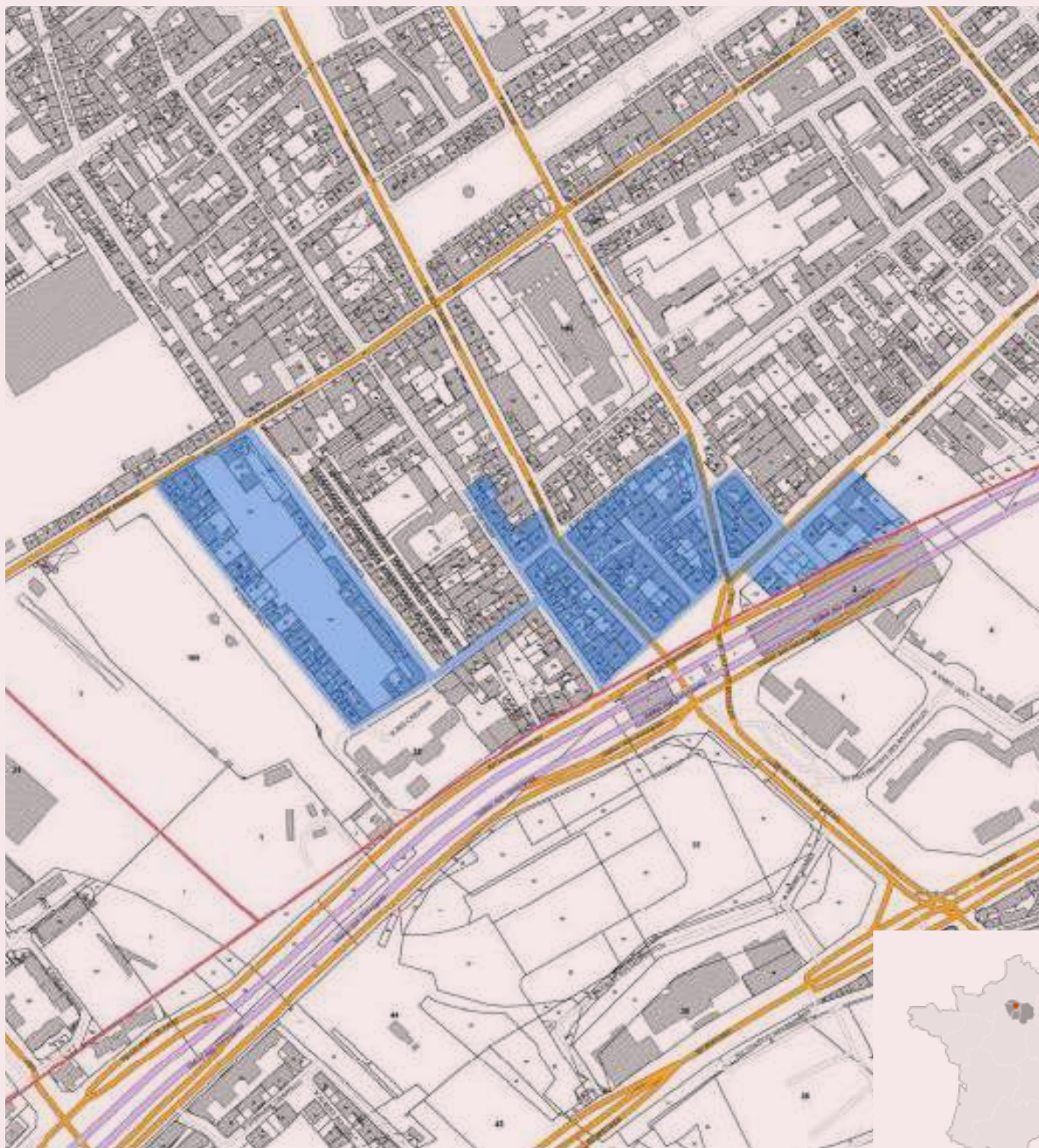
Amélioration du cadre de vie



Quartier Prioritaire Entrée de ville

3 260 habitants (2018) - CLICHY (92)

QP092014

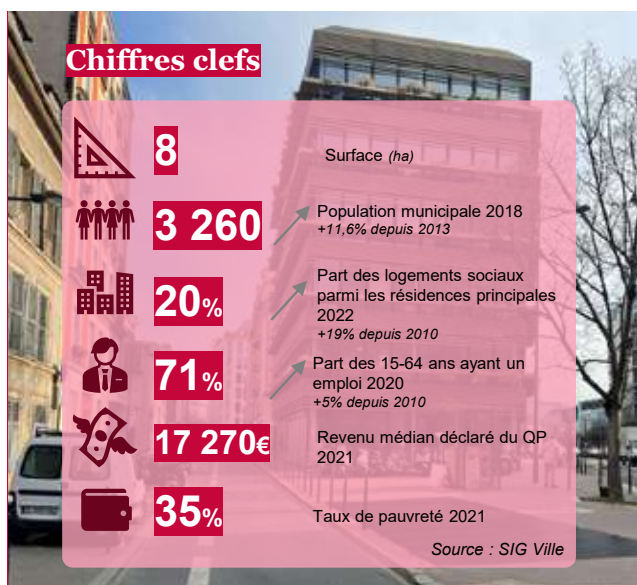


Le quartier prioritaire est délimité par un polygone de couleur bleu
La limite communale est délimitée par un trait de couleur rouge

Source : SIGville <https://sig.ville.gouv.fr/>

Carte au 1/4 000 visée à l'article 1 du décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014

Méthodologie : Cette monographie s'inscrit dans le cadre d'une étude portant sur 8 quartiers sortis du dispositif QPV au 1^{er} janvier 2024. Elle a été élaborée à partir d'un travail d'analyse documentaire, d'entretiens avec les acteurs de terrain (institutionnels et société civile) ainsi que d'une journée d'étude sur site (atelier de travail participatif et visite du quartier) qui s'est tenue le 5 mars 2025.



Situé **aux portes de Paris**, le quartier Entrée de ville de Clichy est **historiquement un quartier industriel** ayant attiré une population ouvrière. De nombreux logements y ont été construits après la Seconde Guerre mondiale, mais le déclin industriel des années 1970 a fragilisé le quartier.

Au **début des années 2000**, le quartier était **caractérisé par un habitat particulièrement précaire et insalubre**. Une convention ANRU signée en 2008 a permis de résorber l'habitat indigne : réhabilitations de logements sociaux et privés, requalifications, constructions d'équipements.

Le quartier se subdivise en 3 secteurs : le secteur Bic/Chance Milly en bordure du parc Bich fondé en 2013, le secteur Porte de Clichy et Pouchet-Nivert.

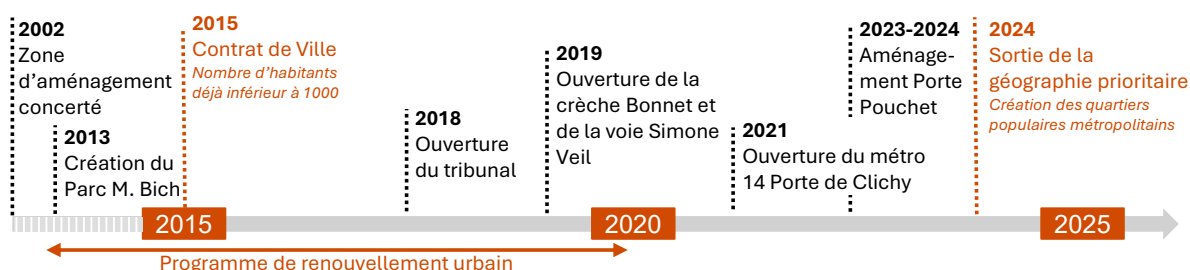
Depuis les années 1980, **le quartier suit l'évolution de la ville de Clichy en lien avec les changements du quartier des Batignolles, de l'autre côté du périphérique**.

Le changement majeur perçu au sein du quartier

Le quartier a été marqué par l'arrivée de la **ligne 14** aux abords immédiats du quartier, qui lui a offert une meilleure connectivité avec l'ensemble du réseau de transport métropolitain. Par ailleurs, l'implantation du nouveau **tribunal de justice de Paris** à 5 minutes du quartier est également un changement majeur, induisant en outre l'arrivée de nouvelles populations de CSP+ cherchant à se loger à proximité.



Contrairement à d'autres quartiers ayant connu un renouvellement urbain, le tracé des rues et le bâti n'a pas beaucoup évolué. En effet, le renouvellement urbain, mis en œuvre entre 2008 et 2020, a principalement consisté à réhabiliter les anciens bâtiments dégradés.



Objectifs initiaux du contrat de Ville 2015

Cette partie fait référence au [Contrat de Ville 2015 de Clichy-la-Garenne](#) qui inclut 2 QPV et 1 QVA.

- Pilier Développement de l'activité économique et de l'emploi**
 - Favoriser l'accès à l'emploi pour tous afin de lutter contre le chômage
 - Favoriser l'accès à la formation qualifiante et professionnalisante pour tous
 - Soutenir la création d'entreprises pour les habitants des quartiers prioritaires
 - Soutenir l'Economie Sociale et solidaires (ESS) comme vecteur d'action économique et d'emploi
 - Pilier cohésion sociale**
 - Lutter contre l'isolement et maintenir le lien social pour les familles en insertion, Favoriser l'accès aux droits sociaux
 - Petite enfance : modes de garde, accompagnement de la parentalité
 - Santé : accès aux soins pour tous, santé des migrants, prévention, santé mentale
 - Sport : sport pour tous, interaction sport / éducation, le sport comme vecteur de santé
 - Prévention de la délinquance et accès aux droits
 - Éducation : accès aux activités éducatives et périscolaires, mixité sociale, réussite éducative
 - Culture : accès à la culture, intervenants culturels
 - Pilier cadre de vie et renouvellement urbain**
 - Veiller à la propreté urbaine, au cadre de vie et au développement durable
 - Renforcer la prévention et la sécurité
 - Garantir l'accompagnement social et favoriser la solidarité et la convivialité
 - Logement : optimiser la gestion des logements, poursuivre l'amélioration de l'habitat privé
- Le contrat de ville met aussi en avant des axes transversaux : jeunesse, égalité femmes / hommes, la lutte contre les discriminations.

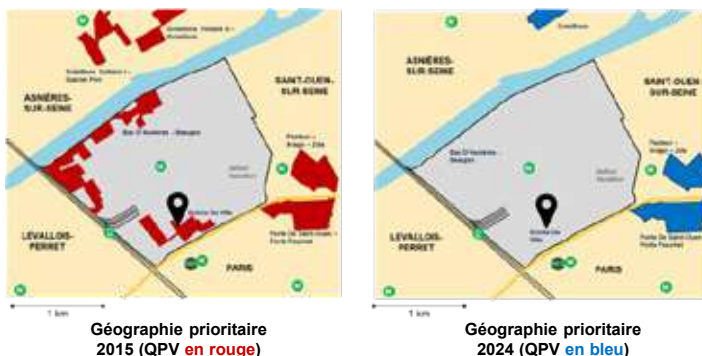
Concernant le quartier « entrée de ville », la transformation du quartier observée en 2025 est soutenue par les actions de renouvellement urbain (axe 3) et la transformation de l'environnement proche (non évoquée dans le contrat de ville de 2015).

Evolution de l'environnement

La ville de Clichy connaît une transformation urbaine et sociale initiée de longue date et portée par des projets d'aménagements ambitieux dans le quartier du Bac d'Asnières Beaujon et dans l'Entrée de Ville notamment.

L'ouverture du tribunal de Paris a proximité immédiate a renforcé son attractivité, ce qui a entraîné la hausse des prix de l'immobilier, désormais autour de 7000 euros le m², accompagnée d'une gentrification et d'une augmentation de la population.

Ces avancées ont permis à la ville de sortir de la géographie prioritaire en 2024.



Source : schémas créés par les auteurs sur la base des données opendata, URL : <https://sig.ville.gouv.fr/atlas/QP>

Diagnostic de la trajectoire du quartier

Le quartier Entrée de Ville est sorti de la géographie prioritaire car il ne répondait plus au critère de **revenu médian** de la loi Lamy en 2024.

RENOUVELLEMENT URBAIN

50 000 m² SDP de logements requalifiés

Si la signature de la convention ANRU date de 2008, le **renouvellement urbain** du quartier s'inscrit dans une dynamique antérieure et **dans le temps long**. En effet, un **effort considérable de maîtrise foncière sur l'habitat dégradé a été mené** : le rachat auprès de chaque propriétaire prenait parfois davantage de temps que les requalifications elles-mêmes.

Le renouvellement urbain a notamment consisté à **résorber l'habitat indigne** par la **construction de logements sociaux et privés**, de **commerces** et de **bureaux** ; ainsi qu'à mener des **travaux sur les équipements** (écoles, parc Marcel Bich), pour rendre le cadre de vie plus attractif. Cette dynamique majeure de transformation était déjà bien entamée en 2015. A cette date, la majorité du programme ANRU était réalisée et déjà le périmètre du quartier prioritaire avait été rétréci de moitié du fait d'une évolution favorable. L'intervention au titre de la politique de la ville s'est tout de même poursuivie jusqu'en 2019-2020, et elle a conforté la transformation du quartier.

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

61 000 m² SDP de bureaux aménagés
5000 m² SDP de commerces aménagés

Le quartier a connu, au cours des dernières années une **revalorisation progressive du territoire** à travers une **mixité fonctionnelle et sociale accrue**. Le développement de bureaux et de commerces de proximité a favorisé une redynamisation locale, tandis que l'opération « Clichy-Batignolles », en lien étroit avec la ville de Paris, a permis l'installation d'activités tertiaires, notamment par **l'implantation du tribunal**, qui a renforcé l'attractivité du secteur. **L'arrivée du métro 14** a constitué un levier supplémentaire, facilitant l'accessibilité du quartier et modifiant son positionnement dans l'espace métropolitain. Ces transformations ont eu un **impact direct sur le marché immobilier**, avec une hausse significative des prix, et une évolution progressive de la composition sociale du quartier vers une plus grande mixité. Cette dynamique s'est également reflétée dans les **préoccupations exprimées par le conseil citoyen**, qui, dans les dernières années de la politique de la ville, s'est davantage saisi de questions relevant de la gestion urbaine courante (propreté, circulation) que de problématiques sociales structurelles. Pour autant, cette montée en gamme du quartier n'a pas effacé les inégalités. Des poches de précarité subsistent, et la demande sociale reste soutenue.









VIE ASSOCIATIVE

2 associations majeures dans la ville de Clichy



La **politique de la ville a permis d'accompagner la professionnalisation et la structuration des associations locales** (dont le nombre d'adhérents a fortement augmenté), et de développer des partenariats entre les acteurs locaux. Au regard des besoins sur le territoire, la volonté partagée des acteurs reste d'adresser l'offre associative à tous les clichois. Les associations implantées dans les QPV accueillaient majoritairement ce public, tout en maintenant une offre ouverte et mixte à l'échelle de la ville. Par ailleurs, le contrat de ville a notamment permis de mener des actions sur le volet de l'emploi et plus particulièrement l'emploi des femmes, via le Plan Local d'insertion, l'accueil de la petite enfance (halte-garderie), et d'accompagner la jeunesse via le Programme de Réussite Educative.



Un QPV profondément transformé par le renouvellement urbain....

-  Périmètre QPV 2015-2023
-  Bâtiments requalifiés au sein du QPV via l'ANRU : logements, bureaux, commerces
-  Périmètre de la ZAC Entrée de Ville sur laquelle intervient la rénovation urbaine
-  Voie Simone Veil
-  1 Ecole maternelle
-  2 Parc Marcel Bich
-  3 Crèche Bonnet
-  4 Centre social et culturel

... et par des évolutions exogènes majeures

-  5 Tribunal de Paris, ouvert en 2018
-  6 Station de métro, ligne 13 et ligne 14 (ouverte en 2021)

A la découverte du quartier



En partant du centre socio-culturel Patrick Vié, à proximité immédiate de l'ancien quartier prioritaire, on s'avance vers celui-ci sans vraiment percevoir de rupture nette. En effet, les requalifications urbaines ont concerné presque un quart de la ville (le périmètre QPV de 2015 avait été déjà largement réduit par rapport à la ZAC Entrée de Ville), et le quartier semble se fondre dans un ensemble plus vaste et dynamique. On est marqué par la diversité architecturale : des immeubles du XIX^{ème} siècle côtoient ceux des années 1930 et des bâtiments plus récents **[1]**, dans un urbanisme assez dense. Le quartier semble particulièrement dynamique et mixte : logements, bureaux, restaurants et commerces. Le siège social de l'Oréal est implanté à une rue de là depuis 1978. Pourtant, sur certaines façades, on peut apercevoir les traces du « quartier d'avant » : non réhabilités, leur état de dégradation **[2]** permet d'imaginer ce à quoi ressemblaient les autres bâtiments au début des années 2000.

Plus loin, la voie Simone Veil, ouverte pendant le projet de renouvellement urbain, permet d'améliorer la circulation dans le quartier ; les voiries de nombreuses rues ont également été récemment réhabilitées. A l'Est, le parc Marcel Bich **[3]** ouvert en 2013 sur un espace occupé auparavant par une ancienne usine Bic, entreprise dont le siège social est encore situé à deux pas. Véritable îlot de verdure et entouré d'immeubles, c'est le seul espace vert du quartier. Ici, en été, des familles s'installent souvent pour pique-niquer dans un esprit convivial.

En quittant le quartier en direction du tribunal, il est possible de voir à quel point Paris est proche et facile d'accès : en à peine 5 minutes, on peut arriver devant le tribunal et le métro 14.

Le quartier vu par les acteurs



Patrick Audrain, ancien directeur en charge de la Politique de la Ville à la mairie de Clichy

« Lorsque la géographie prioritaire a été revue en 2023, on s'est aperçu que la situation s'était améliorée, notamment sur le secteur d'Entrée de Ville avec l'impact de l'ANRU sur la réhabilitation de l'habitat dégradé. Pour le quartier prioritaire de Bac d'Asnières Beaujon ne restait, selon la Préfecture, que deux zones de précarité pour un peu moins de 2 000 habitants. Après 30 ans de politique de la Ville sur Clichy et des résultats positifs auprès de la population des QPV, la sortie de ce dispositif s'est donc finalement plutôt imposée naturellement, au regard du faible public encore concerné et de l'occasion qu'il nous était donné de revenir dans une politique publique de droit commun. »



José Guadalupe, Directeur et Gestionnaire de l'Association Espace Mômes

« Notre association a dû se repenser en profondeur ces dernières années sur différents plans. Notre centre est désormais fréquenté à 45% par de nouveaux habitants, principalement venus de Paris, très impliqués dans la vie de quartier. Ils ont de nouvelles demandes et de nouveaux besoins, qui nous ont poussé à diversifier nos actions. Parallèlement, avec la fin des subventions Politique de la Ville, nous avons dû retrouver de nouvelles sources de financement (droit commun, partenariat avec des acteurs publics, etc.) »

Enjeux et perspectives

Si la situation s'est largement améliorée dans le quartier Entrée de Ville, plus dynamique et apaisé, il reste encore des défis majeurs pour les acteurs locaux.

Tout d'abord, la précarité n'a pas disparu dans la ville, elle est simplement plus diffuse et s'est en partie éloignée. S'il semblerait qu'une partie des habitants aurait été contraints de quitter la ville en raison de la hausse du coût de la vie, le taux de pauvreté était toujours de 22% en 2021 au niveau de la commune, contre 12,4% au niveau du département des Hauts-de-Seine (données de l'INSEE). Par ailleurs, l'intégration des nouveaux habitants constitue un enjeu majeur pour la commune.

Enfin, dans un contexte budgétaire restreint à la suite de la sortie de la géographie prioritaire, les associations s'efforcent de maintenir leur présence et de poursuivre leurs actions les plus impactantes, en diversifiant les partenariats et financements.

Dynamiques pérennes



Mobilisation de la préfecture pour accompagner la fin des contrats de ville et orienter vers des dispositifs de droit commun (ex : Pacte de Solidarité signé avec certaines associations)



Choix des associations de maintenir prioritairement les actions les plus impactantes qui avaient été mises en place par la politique de la ville



Les besoins en matière de prise en charge de la petite enfance, permettant notamment le retour à l'emploi des femmes, est un besoin qui a été travaillé durant la période QPV mais reste persistant



Structuration, pérennisation et professionnalisation du tissu associatif



Dynamique partenariale accrue entre les associations, la commune, l'EPT et les services de l'Etat



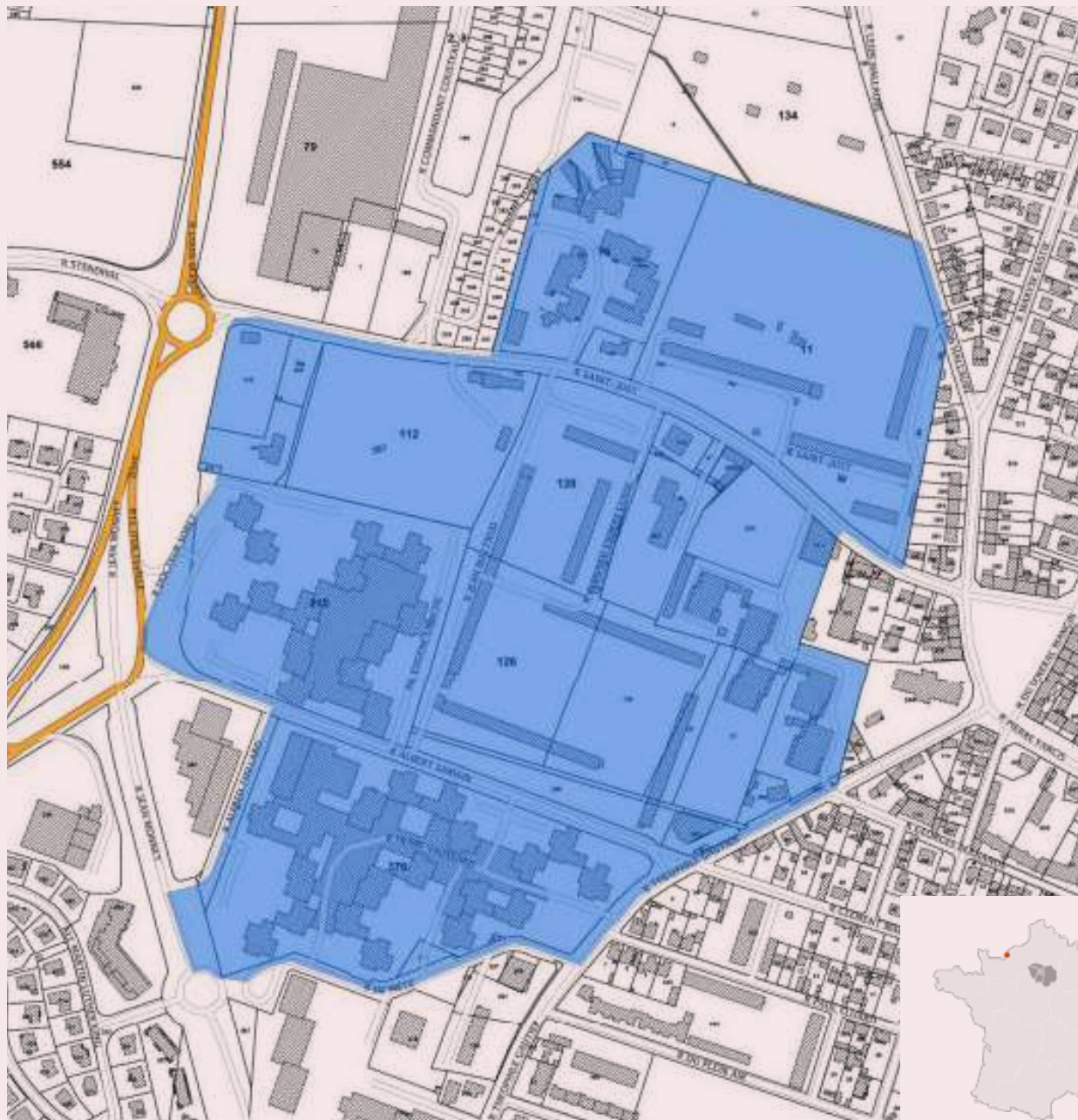
Amélioration du bâti et des équipements grâce au programme de renouvellement urbain



Quartier Prioritaire de Bléville Sud

2 545 habitants (2018) - LE HAVRE (76)

QP076009



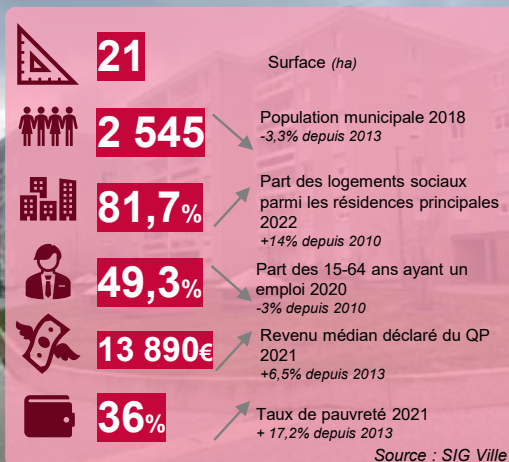
Le quartier prioritaire est délimité par un polygone de couleur bleu
La limite communale est délimitée par un trait de couleur rouge

Source : SIGville <https://sigville.gouv.fr/>

Carte au 1/4 000 visée à l'article 1 du décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014

Méthodologie : Cette monographie s'inscrit dans le cadre d'une étude portant sur 8 quartiers sortis du dispositif QPV au 1^{er} janvier 2024. Elle a été élaborée à partir d'un travail d'analyse documentaire, d'entretiens avec les acteurs de terrain (institutionnels et société civile) ainsi que d'une journée d'étude sur site (atelier de travail participatif et visite du quartier) qui s'est tenue le 5 mars 2025.

Chiffres clefs



La ville du Havre a été en grande partie détruite par les **bombardements de la Seconde Guerre mondiale**. A partir de 1946, il a été nécessaire de **reconstruire la ville rapidement**, tout en faisant face à une forte croissance démographique.

En 1953, le village de Bléville est rattaché à la ville du Havre. Il constitue alors une **réserve foncière importante pour ces travaux de reconstruction** de logements.

Dans les années 1970, la ville connaît une période de difficultés économiques en lien avec les transformations du commerce portuaire et la désindustrialisation. Les difficultés sur certaines zones du quartier de Bléville commencent alors.

Le quartier Bléville-Sud contient deux IRIS (îlots regroupés pour l'information statistique) : l'Iris Théophile Gauthier et l'Iris Saint-Just.

Source : Observatoire régional des quartiers

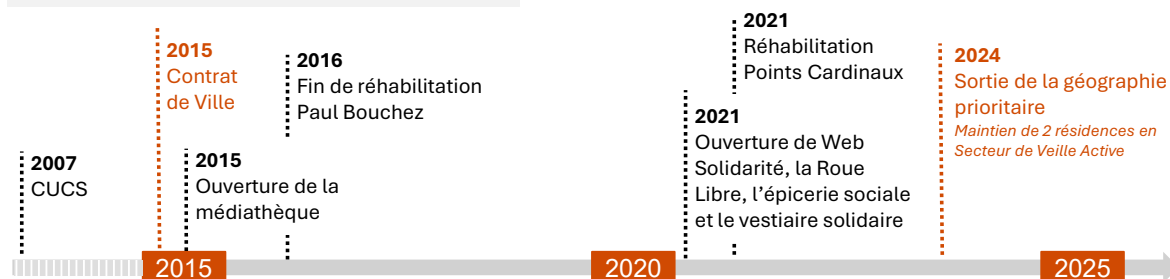
Le changement majeur perçu au sein du quartier



Un changement majeur, que les acteurs locaux ont perçu grâce aux échanges en atelier, est la **hausse de la mixité sociale engendrée par l'entrée en vigueur de la loi Egalité et Citoyenneté**. Elle vise à renforcer la mixité sociale, dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville notamment. Elle **modifie les règles d'attribution des logements sociaux** pour éviter une concentration excessive de la précarité : désormais, maximum 50% des attributions de logements sociaux sont réservées au quartile des ménages les plus modestes en QPV. La loi favorise ainsi l'accueil de ménages aux revenus plus diversifiés.



Sur la vue aérienne de 2022, il est possible de voir un terrain vague, au milieu de quartier, marquant la position d'une résidence démolie en 2012. Désormais, en 2025, un programme immobilier neuf est en cours de construction et de commercialisation.



Objectifs initiaux du Contrat de Ville (2015-2020)

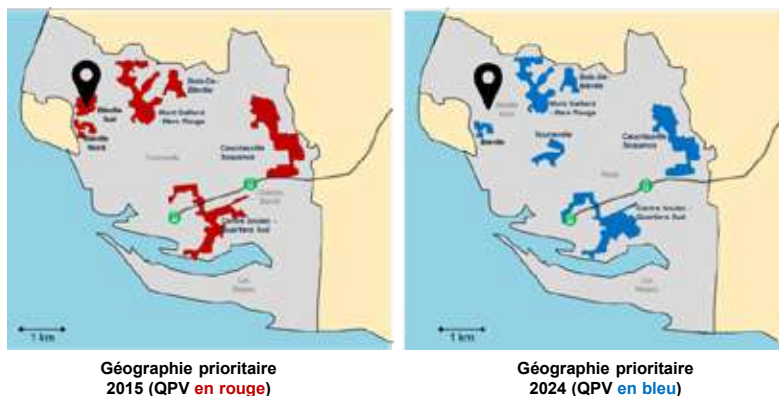
Cette partie fait référence au [Contrat de Ville de la Communauté de l'Agglomération Havraise \(Co.D.A.H.\) \(SIREN : 247600596\)](#) qui inclut 7 QPV et 10 QVA.

1. **Pilier « Développement de l'activité économique et de l'emploi »**
 - a. Réduire l'écart entre les besoins des entreprises et les compétences des actifs
 - b. Développer l'employabilité et l'emploi des personnes éloignées du travail
 - c. Dynamiser le tissu économique et entrepreneurial des quartiers
2. **Pilier « Cohésion sociale »**
 - a. Améliorer l'accès aux droits et adapter l'offre de services aux publics précaires
 - b. Renforcer l'autonomie des habitants, lutter contre les discriminations, les stéréotypes, les replis identitaires
 - c. Renforcer la prévention, la promotion et l'accès à la santé
 - d. Améliorer la réussite scolaire et lutter contre le décrochage
 - e. Favoriser l'égalité « femmes-hommes », lutter contre les violences conjugales et intrafamiliales
3. **Pilier « cadre de vie et renouvellement urbain »**
 - a. Adapter et améliorer la qualité du parc de logements public comme privé dans les quartiers
 - b. Poursuivre et amplifier le lien de proximité et de confiance entre habitants et institutions
 - c. Rechercher un meilleur équilibre de peuplement dans le patrimoine et faciliter le parcours résidentiel des usagers
 - d. Renforcer la coordination, le partenariat des acteurs afin d'améliorer la production de sécurité

Les **modifications du quartier sont progressives** : la trajectoire n'a pas été programmée dans le contrat de ville, et la sortie a même été mal comprise par les acteurs du territoire qui ne percevaient pas la réalité des évolutions sur le terrain.

Evolution de l'environnement

Le Havre est une ville portuaire, historiquement industrielle et plutôt populaire, située sur la côte normande. Sa population, en légère baisse, compte en 2021 165 000 habitants qui résident, pour plus d'un quart d'entre eux, en quartier prioritaire en 2024. Des efforts de dynamisation et de renouvellement urbains ont été menés, comme à Caucrauville ou au Mont-Gaillard. De son côté, le quartier de Bléville a été coupé en deux dans la géographie prioritaire et seul le quartier Bléville Sud (située au Nord) est sorti du dispositif en 2024.



Source : schémas créés par les auteurs sur la base des données opendata, URL : <https://sig.ville.gouv.fr/atlas/QP>

Diagnostic de la trajectoire du quartier

Le quartier Bléville Sud est sorti de la géographie prioritaire car il ne répondait plus au critère de **revenu médian** de la loi Lamy en 2024.

RENOUVELLEMENT URBAIN

- 960** logements dont l'extérieur a été réhabilité
- 3** bâtiments réhabilités à Paul Bouchez jusqu'à 2016

Si Bléville Sud n'a pas fait l'objet de programme de l'ANRU, le **bâti cependant a connu des modifications importantes sur la période**. Après la démolition de 260 logements de la résidence Paul Bouchez en 2012, les bâtiments restants ont été réhabilités jusqu'à 2016. Par ailleurs, une réhabilitation extérieure a eu lieu aux Points Cardinaux en 2021 : dalles, espaces verts, accès PMR, signalisation. Concernant les équipements, une médiathèque a été inaugurée en 2015 ; particulièrement populaire, elle attire même des habitants de quartiers limitrophes.

Aujourd'hui, un **grand programme immobilier neuf est en cours de construction et de commercialisation** sur la zone de l'ancienne résidence Paul Bouchez. Par ailleurs, des travaux de réhabilitations ont eu lieu dans des secteurs proches du quartier et bénéficient aux habitants.

MIXITE SOCIALE

- 75%** Objectif d'un des bailleurs d'orienter 75% des attributions de logements sociaux aux 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{èmes} quartiles (contre 50% au niveau national)

Le quartier a connu une **progression de la mixité sociale au cours de la période**, sous l'effet combiné de dynamiques internes au parc social et de mesures réglementaires nationales.

- Certains logements ont été vendus par les bailleurs, amorçant un processus de diversification** de l'occupation résidentielle.
- À partir de 2017, la loi Égalité et Citoyenneté a renforcé cette orientation en imposant aux bailleurs l'obligation d'attribuer au moins 50 % des logements sociaux situés en quartiers prioritaires à des ménages issus des 2^e, 3^e et 4^e quartiles de revenus, dans une logique de rééquilibrage social. Dans un quartier où le logement social représente 80 % du parc résidentiel, cette politique d'attribution a eu des effets structurels sur l'évolution des profils des habitants et donc des revenus des ménages, d'autant plus significatifs que le quartier se situait déjà, en 2015, à la limite des seuils d'éligibilité au dispositif politique de la ville en termes de revenu médian.

Cette dynamique devrait s'accroître dans les années à venir avec la mise sur le marché d'une offre de logements neufs, en cours de commercialisation.

VIE ASSOCIATIVE

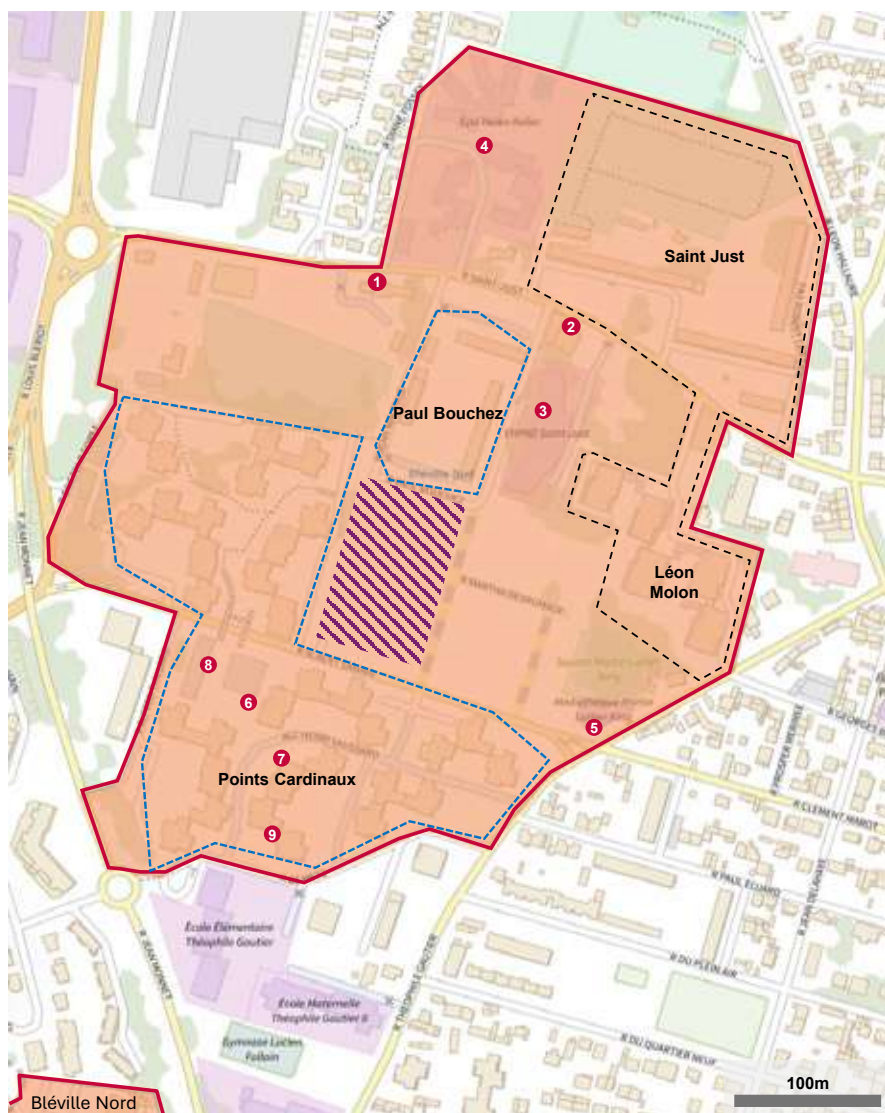
- 3** Locaux associatifs occupés
- 3** Services ou équipements municipaux à vocation sociale

La politique de la ville a joué un rôle catalyseur dans le développement d'**initiatives associatives et solidaires dans le quartier**, en facilitant l'émergence de **nouveaux acteurs** et en **consolidant des dynamiques locales** préexistantes.




Ainsi, l'association Web Solidarités, fondée en 2015 pour lutter contre la fracture numérique, a pu ouvrir une boutique dans le quartier en 2021, renforçant l'accès au numérique pour les publics précaires. Dans un local mutualisé, plusieurs structures œuvrent en faveur de **l'aide alimentaire et matérielle aux familles en difficulté** : SOS Bébé accompagne les parents, tandis qu'un vestiaire solidaire et une épicerie sociale, installés par la municipalité en 2021, participent à une logique d'accompagnement social de proximité. Parallèlement, l'association La Roue Libre favorise les mobilités douces à travers un atelier de réparation de vélos.

Le tissu associatif et social a également été structuré autour du centre social La Fabrique, qui, bien que déplacé en périphérie du quartier en 2017, a pu bénéficier d'espaces plus adaptés à ses activités pour se développer.

Enfin, la présence de médiateurs de rue de l'association AHAPS témoigne de la volonté de renforcer la prévention et la médiation sociale à l'échelle du quartier.




Un QPV marqué par des réhabilitations et des chantiers, encore aujourd'hui...

-  Périmètre QPV 2015-2023
-  Résidences ayant fait l'objet de réhabilitation
-  Programme de construction en cours, à vocation commerciale

... Qui dispose d'un tissu associatif riche et de nombreux services à la population

- 1** Centre Social La Fabrique Augustin Normand
- 2** Centre médico-social
- 3** EPHAD
- 4** Centre pour personnes handicapées
- 5** Médiathèque
- 6** Association SOS Bébé, CCAS et épicerie sociale
- 7** Vestiaire normand
- 8** Association Web solidarité
- 9** Association La Roue libre

Mais où persistent encore des fragilités sociales importantes

-  Secteur de Veille Active, du Contrat de Ville 2024-2030

A la découverte du quartier



En partant du centre social La Fabrique **(1)**, qui contraste avec le reste du quartier par son architecture ancienne, la traversée de la résidence des Points Cardinaux donne d'abord à voir un paysage très minéral, avec des bâtiments aux façades grises et assez denses. Quelques commerces y subsistent malgré plusieurs vitrines closes. C'est dans cette résidence qu'est implanté le pôle associatif qui donne un vrai dynamisme au quartier : Web Solidarité **(2)**, SOS Bébé, La roue Libre, le vestiaire et l'épicerie sociale de la mairie. A l'extrémité de la résidence, on aperçoit le groupe scolaire qui sépare les QPV Bléville Sud et Bléville Nord, non regroupés dans la géographie prioritaire comme l'aurait pourtant souhaité la municipalité. Plus loin, la médiathèque se détache visuellement par son architecture. Elle attire bon nombre d'habitants, parfois venus d'autres quartiers. En s'approchant ensuite de Léon Molon et Saint Just, encore Secteur de Veille Active, les signes de fragilité sociale deviennent plus visibles : les bâtiments sont pour certains en mauvais état **(3)** et les services municipaux évoquent la présence régulière de nombreux encombrants.

Plus loin, un pôle médical rassemble un EPHAD, un centre médico-social et un établissement dédié à l'accueil et à l'accompagnement de personnes handicapées. A deux pas, les trois bâtiments restants de la résidence Paul Bouchez, rénovés il y a bientôt 10 ans, encadrent une grande place bétonnée garnie de quelques arbres. Juste derrière, un vaste chantier capte le regard : de nouveaux bâtiments émergent progressivement et promettent de transformer encore le visage du quartier dans les années à venir.

Le quartier vu par les acteurs

Emma MONLOUP-LEVILLY, directrice vie sociale des territoires, jeunesse et vie associative, Ville du Havre

« Lors de la rédaction du contrat de ville 2024, si nous avons compris que Bléville Sud n'était plus éligible en tant que QPV, il nous a semblé néanmoins essentiel de maintenir une partie du quartier dans le dispositif sous l'appellation "Secteur de Veille active". En effet, les secteurs Léon Molon et Saint Just concentrent encore des situations sociales très difficiles, et la ville souhaite maintenir une vigilance accrue. Quelques projets Politique de la Ville peuvent donc encore avoir lieu dans le quartier et sont d'ailleurs prévus, mais les moyens se sont considérablement restreints : seul 2,5% de l'enveloppe étatique peut être fléchée sur les SVA au Havre. »



Mériel Bianchi, responsable de Pôle proximité, Bailleur Social Logeo Seine

« La fin de l'abattement TFPB sur le quartier Bléville Sud représente pour nous un coût financier non négligeable, que nous chiffrons à environ 100 000 euros par an. En effet, nous continuons à mener des actions auparavant financées par ce biais : la mise à disposition de locaux à titre gratuit, pour des associations et pour la municipalité, un service de sécurité de nuit, la participation et la mise en œuvre d'événements de bien vivre ensemble ou encore la présence d'une coordinatrice sur le quartier. Nous souhaitons pouvoir poursuivre de telles actions car nous les jugeons importantes, mais nous n'avons à date aucun moyen de valoriser cet effort. »

Enjeux et perspectives

Si le quartier est sorti de la géographie prioritaire, des enjeux majeurs doivent encore être pris en considération par les acteurs locaux.

En effet, les problématiques sociales et sécuritaires du quartier n'ont pas beaucoup changé du point de vue des acteurs du territoire qui y restent très attentifs. Si le quartier dans son ensemble reste généralement plutôt calme, aucune amélioration notable n'a été remarquée. Dans certains collèges à proximité, la tendance générale est plutôt à une dégradation des relations entre jeunes avec l'apparition de phénomènes de rixes qui pourraient s'étendre facilement aux quartiers de vie. Aussi **une vigilance particulière est maintenue malgré le contexte budgétaire limité**. Cette situation se manifeste par l'inclusion du territoire dans le dispositif de Secteur de Veille Active. Cela permet de maintenir des connexions entre les dispositifs de la politique de la ville et l'ex-QPV Bléville. Par exemple, en finançant des actions de Secteur de Veille Active dans le cadre du Contrat de Ville. De plus, une présence de proximité est assurée par un poste d'adulte relais. Ce dernier effectue des veilles territoriales sous forme de présence active de proximité, afin de recenser et de suivre la résolution des problèmes courants, tels que les problèmes de voirie ou d'encombrants. Le secteur de Bléville reste dans son périmètre d'intervention, avec des passages toutes les deux semaines.

Par ailleurs, il existe une vraie **incertitude quant à la pérennisation du pôle associatif du quartier**, qui repose largement sur des actions d'un bailleur social en lien avec l'abattement TFPB possible dans le cadre de la géographie prioritaire de la ville. A noter que ces associations sont également au service des habitants du quartier de Bléville Nord, qui est encore en géographie prioritaire et qui dispose d'un tissu associatif moins développé. La fin de certaines autres mesures financées par les bailleurs, telles qu'un service de sécurité de nuit, une coordinatrice de quartier, ou des actions d'entretien et de vidéo protection, pourraient fortement fragiliser le secteur à termes.

Dynamiques pérennes



Maintien d'un secteur de Veille Active sur le quartier pour ne pas sortir brutalement de la politique de la ville des zones qui nécessitent une vigilance accrue



Poursuite des efforts des bailleurs sociaux pour ne pas diminuer leurs actions sur le quartier



Le pôle associatif et solidaire dynamique, qui rayonne sur d'autres quartiers



Une augmentation de la mixité sociale



Un travail partenarial des acteurs multiples (municipalité, métropole, association, bailleurs et préfecture)

4

ANNEXES

Sommaire

• I. Méthode de travail	106
• A. Les phases de travail	106
• B. Les outils construits et utilisés dans le cadre de cette étude	109
• C. Limites méthodologiques et difficultés rencontrées	115
• II. Informations sur la rénovation urbaine ANRU	117
• III. Recensement des documents consultés pour chaque territoire	119
• IV. Nombre d'entretiens menés	122
• V. Profil des participants à l'étude	123

Réalisé par PwC France et Maghreb



La présente étude a été **élaborée en étroite collaboration avec les équipes de l'ANCT**, de la sélection des territoires à l'identification des parties prenantes potentielles, les services de l'ANCT ont pris le temps de s'informer des avancées, et prendre des actions pour lever les blocages ou accélérer les prises de contacts lorsque cela s'est avéré nécessaire. Mobilisées de bout en bout, les expertes de l'ANCT ont relu les documents de travail et enrichi les questionnements soulevés par l'étude, au fil de l'eau. Des échanges constants, au cours des 6 mois d'étude, ont permis de sécuriser le lien entre les analyses quantitatives – *à la main du pôle analyse et diagnostics territoriaux* – et qualitative – *donnant lieu au présent rapport et à ses annexes*.

La méthodologie retenue pour cette étude qualitative se compose de trois (3) phases :

Phase 0 – Recherches préliminaires [octobre – janvier]

- Une **étape préparatoire**² composée d'une part d'**analyse de la documentation**³ (documents disponibles en source ouverte et partagés par les services de l'ANCT) ; et d'autre part de la constitution de la liste d'interlocuteurs pour chaque territoire

Phase 1 – Entretiens semi-directifs [février – mars]

- Une étape d'**entretiens exploratoires**⁴ (entre 5 et 15 entretiens par territoires) avec des représentants institutionnels (services de la préfecture, municipalité, communauté de communes, CRPV, autres institutions éventuelles) et des représentants de la société civile (centres sociaux de proximité, associations sportives ou culturelles, association d'habitants, etc.).
- Sur la base des entretiens exploratoires, un **pré-diagnostic**⁵ est établi. Celui-ci est partagé aux acteurs du territoire dans le cadre des étapes suivantes de travail.

Phase 2 – Ateliers de travail collaboratifs [mars]

- Dans chaque ville intégrée au périmètre de l'étude un **atelier de travail collaboratif** de 2h à 2h30⁶ est organisé. Cet atelier est l'occasion de regrouper les acteurs mobilisés dans le cadre de cette étude pour croiser et enrichir les regards.



Illustrations d'ateliers

dans les villes de
Lingolsheim (à gauche),
Créteil (au centre),
et le Havre (à droite)

¹ Cf. calendrier présenté en page 57

² Cf. « fiches quartiers » paragraphe 0 de la partie outils ci-dessous

³ Cf. annexe 2 : recensement des documents revus, page 61

⁴ Cf. Méthode et grille d'entretien semi-directif de la partie outils ci-dessous ; et annexe 3 : récapitulatif des participants à l'étude

⁵ Cf. exemple de pré-diagnostic dans la partie outils ci-dessous

⁶ Cf. présentation des ateliers dans la partie outils ci-dessous

Au cours de ces 2h à 2h30 de travail, le pré-diagnostic est mis en partage, commenté et modifié en direct. D'autres temps de travail sont déployés dans les ateliers :

- L'identification, en binôme (représentant institutionnel et représentant de la société civile quand cela est possible), du « changement le plus significatif » pour le territoire au cours de la période ; permettant de saisir les principaux enjeux du territoire aux yeux des acteurs de terrain
- La complétion d'une frise chronologique collaborative, permettant de documenter la trajectoire du territoire dans le temps
- La complétion d'une carte collaborative, permettant de documenter la trajectoire du territoire dans l'espace

Ces ateliers, réunissant entre 5 et 20 participants selon les disponibilités des acteurs, permettent donc d'aboutir à un **diagnostic partagé** avec les acteurs des territoires. Ce sont les résultats de ces diagnostics qui sont retranscrits dans les monographies de territoires, annexées au présent rapport.

- A la suite de l'atelier, une **visite du quartier** a été organisée systématiquement sur chaque territoire, en compagnie d'au moins un acteur de terrain (et parfois jusqu'à 6 accompagnateurs). Ce temps de visite était structuré de manière à observer les points forts du territoire évoqués au cours des entretiens préparatoires et de l'atelier collaboratif. Ces visites visaient à documenter les espaces et leurs évolutions, d'une part, et recueillir d'ultimes paroles de témoignages des acteurs de terrain, d'autre part, en les mettant en situation d'évoquer *in situ* les informations qui leur paraissaient importantes, au regard de leur vécu et de leur ressenti dans le quartier.



Illustrations de visites de quartier : à Clichy (deux photos à gauche) et au Havre (trois photos à droite)

Phase 3 – Analyses et formalisation [avril - mai]

Une **synthèse hebdomadaire** a été conduite au sein de l'équipe projet pour objectiver à chaud et au fil de l'eau les enseignements de ces ateliers et visites. Les synthèses hebdomadaires donnaient lieu à : un exposé factuel des informations récoltées, une analyse à chaud des informations partagées, et une synthèse des éléments saillants à retenir. Cette synthèse a été consignée dans un document brouillon d'analyses, complétée tout au long des 6 mois d'étude.

- Enfin, la dernière étape de travail a consisté en la **consolidation des analyses** par territoires (donnant lieu aux monographies) et des analyses transverses (donnant lieu au présent rapport). Cette consolidation est passée par des temps de travail collaboratifs au sein de l'équipe projet permettant d'identifier les axes forts d'analyse pour chaque territoire. Toutes les étapes de travail (phase préparatoire, phase exploratoire, pré-diagnostic, ateliers et visites) ont donné lieu à des **comptes-rendus rédigés et exhaustifs**. Ces comptes-rendus ont été relus en intégralité, territoire par territoire, afin d'en identifier les problématiques phares. Une étape de recherches complémentaires a été nécessaire sur certains territoires ou certaines thématiques pour étayer les intuitions des contributeurs aux ateliers. L'analyse s'est donc élaborée en trois (3) phases :
- Relecture intégrale des comptes-rendus pour identifier, individuellement, les axes majeurs de diagnostic, territoire par territoire. Ont été jugés « majeurs » les éléments évoqués par plusieurs acteurs (redondance), ou évoqués en premier (dans l'analyse narrative, il est établi que les éléments évoqués en premier par les acteurs sont les plus importants à leurs yeux) ; enfin les

éléments particulièrement explicatifs ou illustratifs de la trajectoire du quartier (méthode de la théorie ancrée⁷).

- Une séance collective de travail de 2h30 pour confronter en équipe les sujets identifiés par une méthode de brainstorming c'est-à-dire selon une séquence de travail en 3 temps : partager les observations individuelles, débattre et évaluer chaque observation, déterminer les observations et analyses à intégrer aux livrables finaux.
- De manière collaborative également une dernière étape est menée visant à identifier les similitudes entre différents territoires, dans le but de repérer des tendances et des enseignements transversaux.

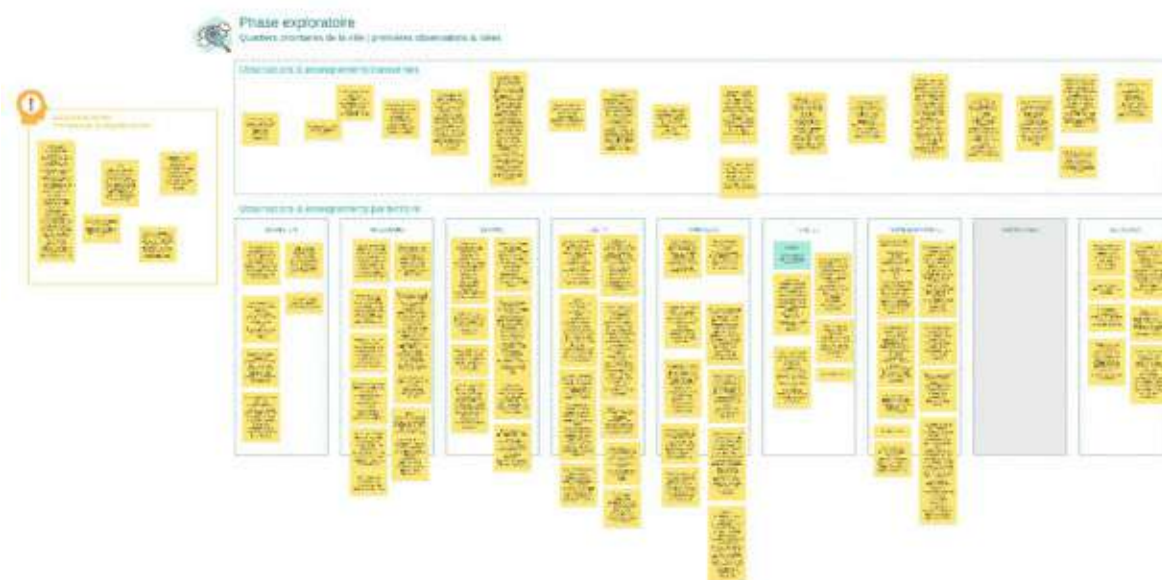


Illustration : support de travail des séquences collaboratives au sein de l'équipe projet permettant de croiser les regards et les analyses pour objectiver les observations.

Ce support virtuel collaboratif a été complété au fil des synthèses hebdomadaires puis support de travail de l'atelier collaboratif de synthèse globale

Les territoires observés ayant été choisis pour la diversité de leurs trajectoires, ce qui fait la richesse de cette étude, aussi les analyses n'ont pas été conduites par redondances (apposition de tags par exemple) mais par rapprochement et surtout comparaison / distanciation entre situations observées par territoires.

En synthèse, la méthode d'analyse des données qualitatives repose sur :

- L'identification des points saillants par territoire en croisant les points de vue sur la situation et la trajectoire de chaque territoire
- La lecture croisée des informations récoltées sur tous les territoires pour identifier des tendances par rapprochements / distanciation entre territoires ; sans travail par redondance car les territoires ont été sélectionnés pour leur diversité.

⁷ Paillé, 1996

Phase 0 – Recherches préliminaires [octobre – janvier]

La première étape de l'étude a consisté en la **sélection des territoires** à observer par les services de l'ANCT. Cette sélection s'est opérée en concertation avec les services préfectoraux sur les territoires. Cette phase de dialogue entre institutions a été mise à profit par les équipes projet pour établir pour chaque territoire « pré-sélectionné » (donnant lieu à des échanges institutionnels en vue de son intégration au périmètre de l'étude) une « **fiche quartier** ». Cette fiche regroupe des informations structurantes sur le quartier, disponibles en source ouverte sur internet. Par ailleurs, cette étape est la première étape de l'analyse documentaire déployée pour chaque territoire : le corpus documentaire a été structuré tout au long de l'étude par l'apport d'informations et de documents de la part des parties prenantes rencontrées. La documentation a été collectée et analysée territoire par territoire. L'analyse documentaire est un processus méthodique visant à examiner et interpréter des documents pour en extraire des informations pertinentes. Elle consiste ici à identifier, évaluer et synthétiser par quartier les données contenues dans divers types de documents (contrats de ville, rapports d'activités, articles de presse, produits de sortie d'ateliers avec les habitants, études menées par les CRPV ou les services municipaux, etc.). Cette méthode vise à comprendre les contextes, en distinguant les tendances via les relations entre les informations. L'analyse documentaire est essentielle pour obtenir une vue d'ensemble complète et approfondie sur un sujet donné, en s'appuyant sur des sources fiables et diversifiées.

Exemples de « fiches quartiers » établies pour chaque territoire



Illustrations de « fiches quartiers » : Lingolsheim (première ligne) et Clichy (deuxième ligne)

Ces « fiches quartiers » permettent de débiter l'appréhension des spécificités de chaque territoire et de commencer à orienter les questionnements des grilles d'entretiens approfondis (cf. phase 1).

La méthode de constitution de la **liste d'interlocuteurs**, territoire par territoire, est présentée en page 10. Cette liste a pris la forme d'un tableau unique de pilotage regroupant par onglet l'ensemble des contacts identifiés. Ce tableau a été initialisé en phase préparatoire et complété tout au long des 6 mois d'étude. Le tableau comptabilise en fin de mission plus de 130 contacts actifs qualifiés. Ce fichier ne peut être ni transmis ni conservé, par respect du RGPD.

Chacun des interlocuteurs potentiels a été contacté par mail, sur une base standardisée de prise de contact comprenant une explication de la mission, une demande de rendez-vous pour un entretien de 30 à 45 minutes et une présentation des thématiques abordées au cours des échanges à venir. Ce mail de prise de contact s’accompagnait d’une lettre de mission rédigée et signé des services de l’ANCT.

Les problématiques ciblées par l’étude qualitative

L’objet de l’étude est d’objectiver la trajectoire d’évolution du QP et les éléments du dispositif QPV mis en place qui vont perdurer après la sortie des dispositifs spécifiques d’accompagnement

Évolution escomptée de l’environnement local
Comment l’environnement et ses évolutions impactent-ils les évolutions du QPV ? En quoi les dynamiques d’évolution de l’unité urbaine permettent-elles la mise en place d’un QPV ?

Situation initiale du quartier
Quel est le statut du quartier à son entrée dans le dispositif QPV ? Quel est ce qui a motivé son entrée ? Quelles besoins seraient-ils identifiés initialement comme priorités stratégiques ?

Éléments de l’action publique
Quelles ont été les actions menées ? Quelles ont été les priorités, quels outils ont été utilisés ? Quelle a été la trajectoire du quartier à l’issue du dispositif QPV ?

Éléments de la dynamique d’évolution et d’action
Comment le QPV a-t-il évolué après le dispositif ? Quels ont été les outils, quels ont été les acteurs qui persistent ? Quelle dynamique institutionnelle a accompagné l’évolution du quartier ?

Thèmes ciblés par les politiques publiques
L’action publique mise en place par la politique de la ville peut varier d’un quartier à l’autre, comme entre autres :

- Sécurité et tranquillité
- Éducation et formation
- Mobilité
- Accès aux services publics
- Logement et logement

Point d’attention concernant le sujet de la satisfaction des habitants
L’étude n’a pas pour intention de mener une vaste enquête consultative auprès des habitants des QP sortants pour recueillir leur appréciation personnelle de la situation. Le sujet de la satisfaction des habitants pourra être abordé dans l’étude, pour certains territoires et quand cela apparaît pertinent, sous l’angle de l’évaluation du cadre de vie (perspective collective).

Les retours des participants à cette prise de contact initiale ont été relativement disparates. Peu de tendances sont observables dans ces retours, ce qui aurait pu être un axe d’analyse intéressant : il n’y a pas de type d’acteur, institutionnel ou de la société civile, qui aurait systématiquement accepté ou refusé la prise de rendez-vous. Les seules tendances observables, sans être très marquées, pourraient être des rythmes de réactivité différenciés selon les territoires. Sur tous les territoires contactés, validés au cours d’échanges institutionnels spécifiques, les interlocuteurs se sont montrés positifs vis-à-vis de la démarche globale de l’étude. Sur certains territoires, comme Lingolsheim, le dialogue autour de la politique de la ville est si riche sur le territoire qu’un délai de prévenance a été observé pour permettre à tous les interlocuteurs de se rendre disponibles notamment pour l’atelier – ce qui a été positif car la fréquentation a été l’une des plus élevée des ateliers organisés sur les territoires. Sur d’autres territoires, comme sur la commune de Saint-Denis, la charge de travail des interlocuteurs mobilisés par les enjeux de la politique de la ville sur les quartiers toujours actifs (presque la moitié du territoire municipal) ne leur a pas permis une forte mobilisation (moins de 40% de retours aux sollicitations dans le cadre de cette étude⁸).

⁸ Cf. liste des parties prenantes de l’étude, page 13

Phase 1 – Entretiens semi-directifs [février – mars]

La récolte d'informations qualitatives débute par une **phase d'entretiens**. Ces entretiens ont une visée exploratoire : il s'agit d'identifier et de comprendre les grandes dynamiques à l'œuvre dans le temps et dans l'espace, du point de vue des parties prenantes. Sur le fond, ces entretiens visent à cerner les enjeux sociaux, économiques, démographiques autant que les jeux d'acteurs de chaque territoire étudié et leur évolution dans le temps. Les informations issues de ces entretiens sont collectées dans des comptes-rendus exhaustifs (non publics), utilisés pour préparer la phase 2 et partagées de manière globalisée dans les livrables finaux.

L'entretien semi-directif est un outil puissant permettant de récolter les paroles d'acteurs de terrain. D'une durée de 30 à 45 minutes, ces entretiens sont conduits selon une grille comprenant 3 à 4 questions ouvertes qui couvrent les principales thématiques validées par les services de l'ANCT. Ces entretiens sont dit « semi-directif » car la parole des interviewés est **laissée libre sur les thématiques imposées**, ce qui permet d'**analyser tant les contenus des discours que leurs structures** : les points volontairement mis en avant par les interlocuteurs et le vocabulaire utilisé sont autant d'informations d'intérêt pour comprendre la perception que les acteurs ont de la trajectoire de leur territoire.

La multiplicité des points de vue permet de dessiner les contours des réalités vécues au sein des quartiers étudiés, et ainsi d'en comprendre les grandes dynamiques socio-spatiales et leur évolution.

Illustration : grille d'entretien semi-directif

La grille d'entretien semi-directif comporte pour chaque territoire les mêmes grandes thématiques, en revanche des précisions sont apportées territoire par territoire, au regard des recherches documentaires effectuées en phase 0 et/ou des observations faites au fil des entretiens de phase 1.

Sur chaque territoire, l'ensemble de l'équipe est intervenu pour rencontrer en entretien des acteurs locaux (par visioconférence). Ainsi, tous les membres de l'équipe projet ont été impliqués sur l'ensemble des territoires. Les discussions ont de cette manière été rendues nécessaires pour rassembler l'ensemble des informations utiles sur chaque territoire. Cette étape de mise en commun permet d'objectiver les faits et informations apportés par chaque partie prenante en les confrontant.

En synthèse, au cours de la phase 1, des entretiens semi-directifs sont réalisés via des grilles d'entretien standardisées dans leur déroulé et ajustées spécifiquement pour chaque territoire. Cette méthode de récolte de l'information permet de traiter les informations qualitatives selon deux méthodes : la retranscription exhaustive par compte-rendu, et le partage et l'objectivation par synthèses hebdomadaires (regards analytiques croisés) puis synthèse collaborative générale (cf. paragraphe 0).

Les phases de travail – page 48).

Phase 2 – Ateliers de travail collaboratifs [mars]

La collecte d'informations qualitatives sur les quartiers sortants de la géographie prioritaire de la ville intégrés au périmètre d'observation se poursuit avec l'organisation sur chaque territoire d'un **atelier de travail collaboratif de 2h à 2h30** au cours duquel quatre (4) étapes de travail sont proposées aux participants (cf. partie 0 ci-dessus, présentant la méthodologie d'ateliers).

L'atelier était l'occasion de présenter à l'ensemble des acteurs réunis le pré-diagnostic établi sur la base des recherches préliminaires (phase 0) et des entretiens (phase 1). Ces « pré-diagnostic » étaient représentés sous format d'enseignements par territoire (initialement entre 6 et 9). Les parties prenantes de l'atelier étaient invitées à réagir en séance ou à partager leurs remarques par mail durant les semaines suivant l'atelier. En outre, une page présentait les tous premiers constats transverses, pour remarques également. Les échanges en atelier ont donné lieu à des comptes-rendus exhaustifs, et les éventuelles remarques écrites reçues à la suite des ateliers ont bien été intégrées aux travaux.

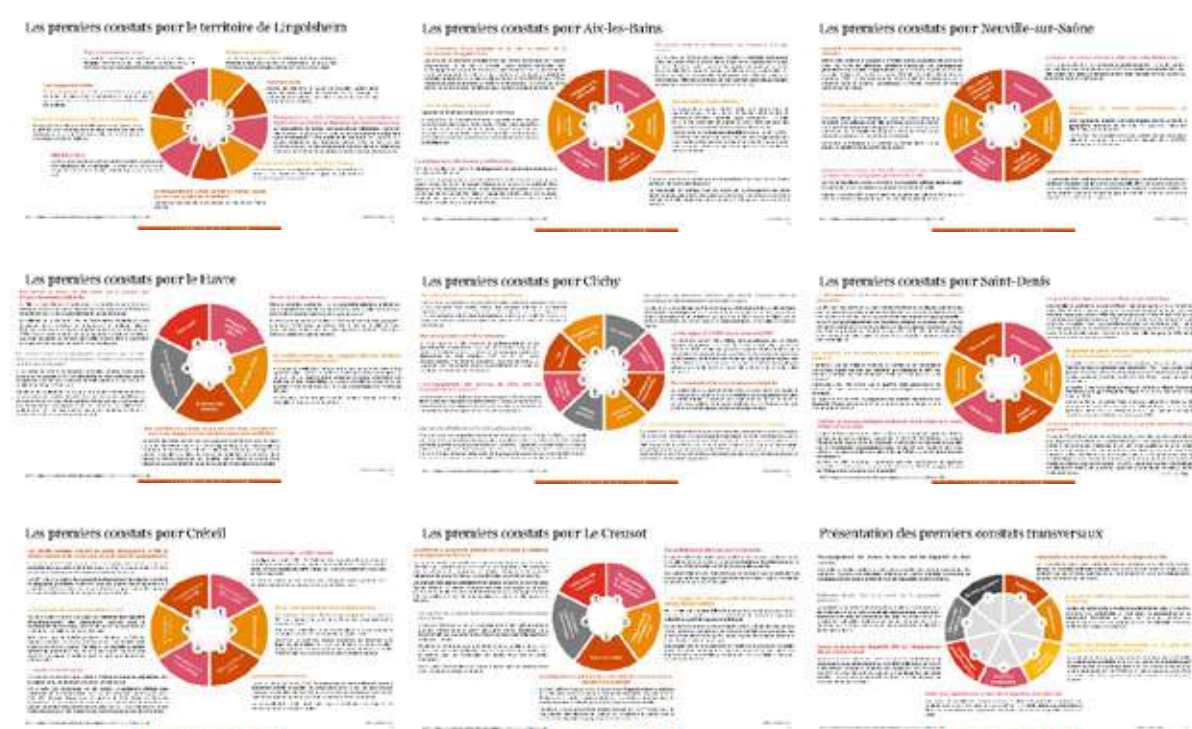


Illustration : les pré-diagnostic et premiers constats transversaux partagés en atelier

L'atelier se poursuivait avec des échanges en binômes permettant d'identifier le « **changement le plus significatif** » advenu sur le territoire ; puis par l'analyse et la complétion des **frises chronologiques** et **cartes** établies pour chaque territoire.

La trajectoire du territoire | vue chronologique

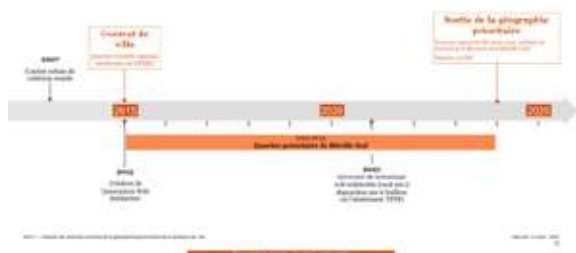


Illustration : exemple de frise chronologique

La trajectoire du territoire | vue géographique



Illustration : exemple de carte

Au cours de l'atelier, les supports ont été complétés de manière collaborative :

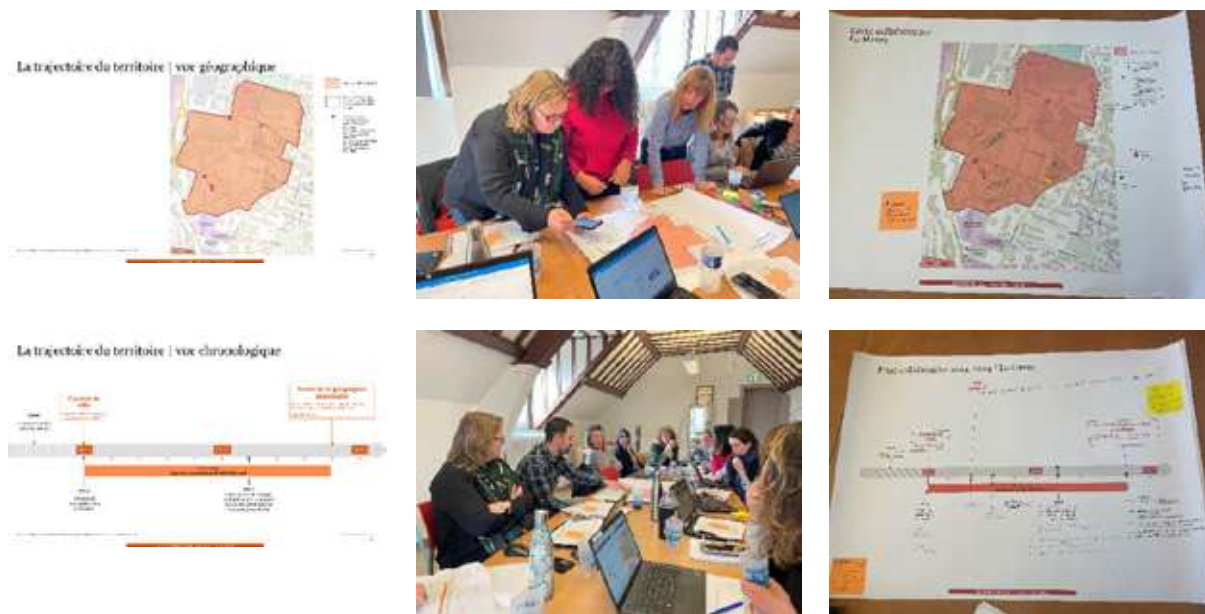


Illustration : complétion collaborative des supports au cours de l'atelier au Havre

Zoom sur les adaptations possibles du déroulé de l'atelier

Dans le cas où le nombre de parties prenantes était **inférieur à 6 personnes**, **toutes les étapes de l'atelier se faisaient en groupe entier** : l'étape d'identification du changement le plus significatif notamment ne s'effectuait pas en binôme mais d'abord individuellement (temps de réflexion personnelle) puis par un tour de table où chaque participant s'est exprimé.

Dans les cas où les participants évoquaient spontanément l'organisation spatiale du quartier dès l'introduction de l'atelier (au moment du partage du pré-diagnostic), le déroulé des étapes de l'atelier était modifié pour débiter par les échanges sur la carte, puis la chronologie et enfin l'identification d'un changement majeur – cette étape étant alors utilisée comme synthèse des échanges et non comme exercice d'ouverture / ice-breaker.

Enfin, dans un territoire, une participante a souhaité se connecter à distance et les échanges de l'atelier se sont déroulés en format hybride synchrone.

Le dernier outil mobilisé dans le cadre de cette étude était le **cahier de visite**. Ce « cahier » comprenait un ensemble d'une dizaine de pages articulées entre une introduction présentant l'étude et ses objectifs, et un corps de document pensé pour permettre aux participants de prendre des notes. Dans les faits, les visites se sont déroulées de sorte que les consultantes présentes prenaient des notes, principalement papier mais également en prise de note sur téléphone lorsque le volume d'information le nécessitait. Les participants aux visites n'ont pas rempli les cahiers, et ont pu conserver les supports pour leur information.



Illustration : partie introductive du « cahier de visite »



Illustration : partie collaborative du « cahier de visite »

Enfin, il est intéressant de souligner que les activités menées dans le cadre de cette étude, et en particulier les ateliers qui ont été l'occasion d'une **réflexion collective et rétrospective sur l'héritage de la politique prioritaire de la ville constituent en soi une bonne pratique** permettant de **partager un bilan et amorcer une démarche prospective** autour d'une vision commune à poursuivre. En ce sens, elle a pu être pour les parties prenantes un temps d'apprentissages et a servi de temps de capitalisation.

En dépit du nouvel éclairage permis par les travaux de cette étude, quelques précautions d'usage sont nécessaires avant d'en présenter les résultats.

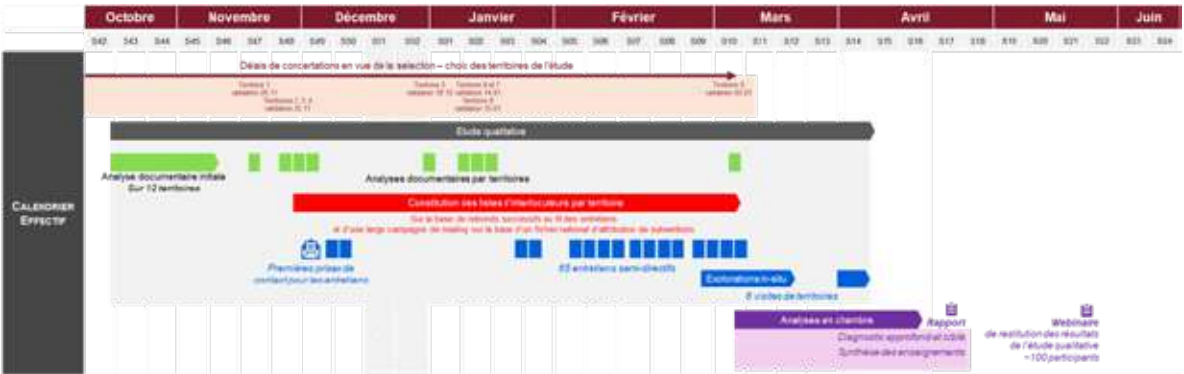
Bien que cela ait déjà été explicité (cf. II.>B.>2. Périmètre des acteurs rencontrés), il est important de revenir ici sur le **biais et la complexité de l'approche utilisée pour l'identification des interlocuteurs**. En effet, celle-ci a reposé sur l'interconnaissance des personnes, en cohérence avec les dispositifs partenariaux propres au fonctionnement la politique de la ville. Cette approche, qui apparait fondée en principe car s'appuyant sur la dynamique de la politique de la ville, était également rendue nécessaire par les conditions de réalisation opérationnelles⁹. Toutefois, elle ne permet pas de garantir méthodologiquement l'exhaustivité des points de vue, alors même que l'investissement engagé pour identifier les bons relais et contacter chaque interlocuteur a été important¹⁰.

Plusieurs raisons peuvent expliquer le manque de réactivité ou de disponibilité des interlocuteurs. D'une part, le *turnover* important au sein des préfectures et collectivités territoriales : les personnes qui connaissaient le mieux le quartier et avaient suivi le déploiement des dispositifs ne sont souvent plus au même poste et celles qui leur succèdent ne connaissent que partiellement la trajectoire du territoire, les passations n'ayant pas été exhaustives sur ces dossiers qui précisément sortaient des périmètres d'action des interlocuteurs. D'autre part, les agendas contraints ont pu amener à déprioriser l'étude dans la mesure où elle porte sur des quartiers qui précisément sont sortis de la géographie prioritaire alors que beaucoup d'autres sur le territoire le sont encore (comme à Saint-Denis), ou qu'au contraire la ville n'a plus de quartiers et a redéployé ses équipes sur de nouveaux sujets (comme à Clichy). Dans certains cas, un décalage entre le quartier vécu et la délimitation réglementaire du quartier prioritaire amenait certains acteurs à ne pas se sentir légitimes pour s'exprimer sur un territoire dont ils perçoivent mal les contours ou l'unité. Enfin, les finalités de l'exercice n'étaient pas évidentes pour tous les acteurs, il a été constaté quelques incompréhensions quant à l'esprit de l'étude (certains interlocuteurs ont par exemple signalé ne pas vouloir « célébrer » la sortie du dispositif quartiers).

Ces éléments ont constitué des **contraintes matérielles de réalisation pesant sur le calendrier**.



Initialement, les entretiens auraient dû débuter à l'automne 2024 (octobre et novembre), suivis des visites de terrain en début d'hiver (décembre et janvier).



⁹ Il n'existe pas de liste de l'ensemble des parties prenantes locales de la politique de la ville par territoire

¹⁰ Plus de 130 personnes contactées personnellement et relancées jusqu'à 5 fois chacune

Cependant, les délais de validations administratives, et l'identification puis la disponibilité des interlocuteurs sur le terrain n'ont pas permis de commencer les entretiens comme prévu initialement. Les visites de terrain ont donc eu lieu en mars 2025. Les cinq mois de travail initialement prévus, avec comme données d'entrée les validations administratives et les interlocuteurs identifiés, auraient pu permettre d'approfondir encore les échanges par d'éventuels entretiens complémentaires.

Par ailleurs, il est important de rappeler et d'expliquer pourquoi **les conclusions de cette étude ne peuvent être prises pour des prescriptions à l'endroit de tout ou partie des quartiers sortants ou actifs** :

- **La situation actuelle des territoires observés, à l'heure de la finalisation des travaux** (un peu plus de 12 mois après la sortie du dispositif quartiers), **ne présage en rien de l'évolution à moyen et long terme**. Cette précaution n'est pas uniquement théorique, dans le contexte actuel très incertain, notamment sur les plans budgétaires et politique. Les pratiques à l'œuvre aujourd'hui nécessiteront un maintien de la mobilisation des partenaires concernés (collectivités principalement), notamment en matière d'accompagnement technique et financier.
- **Les constats de l'étude invitent à inscrire l'évolution des quartiers dans le contexte plus large de leur aire urbaine** et à aborder l'impact des dispositifs quartiers **en articulation avec les politiques publiques et les dispositifs de droit commun** à l'œuvre dans ce périmètre élargi. Les transformations structurelles sont en effet le fruit de facteurs multiples et de processus complexes. Ainsi la politique prioritaire de la ville, contribution nécessaire mais non suffisante de la trajectoire des quartiers, accompagne le changement en répondant à des besoins pratiques et/ou immédiats.
- **En dépit de leur diversité, la situation des territoires participants n'est pas représentative de l'ensemble et de la variété des situations des quartiers sortants** et les situations observées ne sont pas extrapolables ou généralisables à la totalité ou même à un certain type de quartiers. En outre, il convient de rappeler que les quartiers observés sont de taille modeste voire limitée, et les actions perçues comme des réussites pourraient ne pas être duplicables car difficiles ou impossibles à passer à l'échelle. Les situations sont en revanche illustratives de trajectoires et permettent d'identifier des expérimentations inspirantes et des réussites à valoriser. En racontant les transformations de ces quartiers, l'étude formalise un partage d'expériences pouvant permettre aux acteurs qui s'en saisiront de tirer des éléments d'enseignement et d'inspiration.

Informations sur la rénovation urbaine ANRU

L'ANRU a transmis à l'ANCT des informations sur les opérations de rénovation urbaine à Aix les Bains (66 opérations), Clichy (34 opérations), Le Creusot (46 opérations) et Lingolsheim (20 opérations).

Nom de la ville / Quartier	Projets de rénovation urbaine	Données ANRU
Lingolsheim/ Les Hirondelles	Projet ANRU	<p>Démolition de logements sociaux – 2011, 2014, 2018 : Plusieurs projets de démolition ont été réalisés, notamment au 7 rue des Hirondelles (72 logements), au 15 et 17 rue des Hirondelles (186 logements), et aux 4, 6, 8 Monnet (161 logements).</p> <p>Production de logements sociaux – 2010, 2012, 2013, 2017, 2020 : des programmes de production de logements sociaux ont été mis en place, tels que le programme Lac (20 logements), le programme Travail (27 logements), et le lot K (45 logements).</p> <p>Résidentialisation - 2009 : Plusieurs groupes de logements ont été résidentialisés, comme l'ARPALE (60 logements), le groupe 9, 11, 13 (161 logements), et le groupe 19, 21 (148 logements).</p> <p>Aménagements : Des opérations d'aménagement ont été réalisées, notamment le déplacement des boxes de garage et la création de locaux associatifs.</p>
Neuville-sur-Saône/La Source	Pas de projet urbain	
Le Creusot/Harfleur-République-Lapérouse	Projet ANRU	<p>Démolition de logements sociaux – 2006, 2008, 2010, 2015 : Des projets de démolition ont été réalisés, notamment à la République Lapérouse (155 logements), et au Tennis (110 logements).</p> <p>Production de logements sociaux – 2008, 2009, 2010, 2011, 2013, 2015 : Plusieurs projets de production de logements sociaux ont été mis en place, tels que la République Lapérouse (31 logements), Puebla (16 logements), et Longwy (12 logements).</p> <p>Réhabilitation – 2009, 2010 : Des projets de réhabilitation ont été réalisés, notamment au Tennis (146 logements), et à Harfleur (36 logements).</p> <p>Aménagements – 2006, 2007, 2008, 2010, 2011, 2013, 2014 : Des opérations d'aménagement ont été réalisées, comme la création de terrains multisports et l'aménagement des espaces publics.</p>
Aix-les-Bains/Marlioiz	Projet ANRU	<p>Démolition de logements sociaux – 2010, 2011, 2013, 2016 : Plusieurs tours ont été démolies, telles que la Tour La Vigie (70 logements), la Tour La Carène (70 logements), et la Tour Le Beaupré (75 logements).</p> <p>Production de logements sociaux – 20 programmes entre 2009 et 2020 : Des projets de production de logements sociaux ont été réalisés, comme l'Ilot A -</p>

		<p>Sierroz (39 logements), l'Ilot D - Sierroz (27 logements), et le Parc Urbain des Bords de Lac (28 logements)</p> <p>Réhabilitation – 2014, 2015 : Des projets de réhabilitation ont été réalisés, notamment à La Frégate (56 logements), et à La Corvette (66 logements).</p> <p>Aménagements – 2010, 2012, 2014, 2016, 2017, 2018, 2019 : Des opérations d'aménagement ont été réalisées, comme la requalification des accès Sierroz et des jardins familiaux, et la création de rues de desserte.</p>
Le Havre/Bléville Sud	Projets de rénovation et de réhabilitations, hors ANRU	
Clichy/Entrée de ville	Projet ANRU et projet de rénovation urbaine Tribunal de Paris et métro 14	<p>Démolition de logements sociaux - 2018 : Des projets de démolition ont été réalisés, notamment à la Résidence Victor Hugo (278 logements).</p> <p>Production de logements sociaux – 14 programmes entre 2010 et 2020 : Plusieurs projets de production de logements sociaux ont été mis en place, tels que le Secteur N°01 : Bic (13 logements), et le Secteur N°04 : Trouillet Fouquet (15 logements).</p> <p>Réhabilitation - 2013 : Des projets de réhabilitation ont été réalisés, notamment à la Cité HBM SIMONNEAU (117 logements), et à la Résidence Azur (72 logements).</p> <p>Aménagements – 2010, 2013 : Des opérations d'aménagement ont été réalisées, comme la requalification des îlots anciens dégradés et l'aménagement de l'espace public rue Abel Varet.</p>
Saint-Denis/Pleyel	Projet de rénovation urbaine Tour Pleyel et métro 14	
Créteil/Petit Pré-Sablères	Projet ANRU	Détail non transmis

Recensement des documents consultés

Document	Source	Nombre de pages
Lingolsheim – Quartier prioritaire de Lingolsheim		
Contrat urbain de cohésion sociale 2007-2012	Source ouverte	73
Contrat de ville de l'Eurométropole de Strasbourg 2015-2024	Source ouverte	301
Contrat de ville de l'Eurométropole de Strasbourg 2024-2030	Source ouverte	94
Diagnostic Territorial quartiers Lingolsheim (Les Hirondelles)	Source ouverte	7
Espace de vie sociale – Renouvellement 2025-2028 Centre social et culturel l'Albatros	Albatros	
Projet social 2025-2028 CSC Albatros	Albatros	80
Projet d'activités éducatives, culturelles et sportive en direction des enfant, subvention	ORIV	7
Fiche Centre social et culturel de Lingolsheim, l'Albatros	ORIV	1
Compte rendu synthétique de la rencontre du 17 octobre matin, 2015	ORIV	1
Retranscription entretien collectif 17 février 2016	ORIV	33
Retranscription entretien collectif du 26 février 2016	ORIV	41
Observation sociale territorial Alsace, 2011	ORIV	8
Avenant de clôture du PRU, Lingolsheim Les Hirondelles	Source ouverte	3
Carte ZUS	Source ouverte	1
Convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain, 2020	Source ouverte	1451
Portraits de quartiers rénovés : diversité des projets dans leur impacts	Source ouverte	11
Observation sociale des territoires alsaciens Portraits de ZUS 2010	Source ouverte	6
Convention rénovation urbaine de Lingolsheim 2007	Source ouverte	126
Aix-les-Bains – Marlioz		
Contrat urbain de cohésion sociale avenant 2011-2014	Source ouverte	12
Contrat de ville 2015-2024 Grand Lac	Source ouverte	92
Convention relative au projet de renouvellement urbain avenant 2024	Source ouverte	36
Fiche de présentation des projets urbains intégrés, 2011	CRPV	8
Historique ZUS 2008, Aix-les-Bains Agenda 21 et CUCS	CRPV	4
Portrait de Marlioz, extrait du contrat de ville 2015	Source ouverte	4
Conclusions motivée - Enquête publique relative au projet de renouvellement urbain Marlioz	CRPV	8
Résultat de l'expérimentation Programme de Réussite Educative 2009	CRPV	45
Rapport d'enquête publique - Enquête publique relative au projet de renouvellement urbain Marlioz	CRPV	49
À Grand Lac, des quartiers sortis de la carte mais toujours prioritaires	CRPV	2
Le pilotage du contrat à l'échelle intercommunale : exercice pratique à Oyonnax et Aix-les-Bains	CRPV	2
Le rôle déterminant de l'Europe dans le déploiement des usages numériques dans les quartiers	CRPV	1
Projet social 2024-2027, EVS	EVS Marlioz	80
Rapport d'évaluation du contrat de ville 2015-2022 de Grand Lac	Grand Lac	39
Lettre information Marlioz avril 2021	Source Ouverte	4
Lettre information Marlioz juillet 2021	Source ouverte	4
Lettre information Marlioz mars 2022	Source ouverte	4
Lettre information Marlioz octobre 2023	Source ouverte	4

Neuville-sur-Saône – La Source		
Contrat urbain de cohésion sociale – Convention locale d'application Neuville sur Saône	Source ouverte	52
Contrat de ville 2015-2020 métropole de Lyon	Source ouverte	150
Convention locale d'application Neuville-sur-Saône et Fontaines-sur-Saône 2015-2020	Mairie	46
Contrat de ville métropolitain 2024-2030 – Engagements quartiers 2030	Source ouverte	95
Convention locale d'application intercommunale Politique de la ville 2024-2030	Mairie	61
Convention locale d'application Neuville-sur-Saône et Fontaines-sur-Saône 2015-2020	Mairie	46
Dossier de presse engagement quartiers 2030	Source ouverte	9
Fiche QVA Echo	Mairie	8
Fiche quartiers La Source	Mairie	16
Livre blanc de l'Habitat décembre 2022	Mairie	48
Temps de travail pour la politique de la ville à Neuville-sur-Saône et Fontaines-sur-Saône 2023	Mairie	24
Atlas Commerces dans les quartiers politique de la ville 2015	Source ouverte	54
Principales évolutions des quartiers politique de la ville et leurs habitants, 2023	Source ouverte	64
Carte quartier de l'Echo	Source ouverte	1
Cartes Neuville sur Saône	Source ouverte	10
Note géographie prioritaire Rhône Comité de suivi	Source ouverte	
PLU-H Neuville sur Saône Cahier communal	Source ouverte	77
Profil de quartier – convention local d'application intercommunale 2024-2030	Source ouverte	2
Le Creusot – Harfleur-République-Lapérouse		
Contrat urbain de cohésion sociale communauté urbaine Creusot – Montceau (2007 – 2012)	Source ouverte	22
Contrat de ville 2015-2020 Creusot Montceau Communauté Urbaine	Préfecture	166
Contrat de ville Creusot Montceau Bilan 2022	Source ouverte	60
Contrat de ville Creusot Montceau Rapport 2021	Source ouverte	28
Chiffre INSEE quartiers Harfleur-République-Lapérouse	Source ouverte	2
LE CREUSOT - Zone Harfleur - Déclassement du domaine public de la Communauté Urbaine - Partie de la parcelle cadastrée section BE 357.	Source ouverte	2
Plan local d'urbanisme Intercommunal Habitat PLUiH	Source ouverte	88
31 logements BBC au Creusot Maisons-Jardins et villas Notice de l'opération	Source ouverte	19
Diaporama revue projet NPNRU - Observation des quartiers prioritaires de la CU Creusot Montceau	Mairie	200
NPNRU Harfleur Revue de projet 18 septembre 2024	Mairie	58
Rappel des objectifs / finalités du Contrat de Ville 2015-2022	CRPV	22
Contrat de ville 2024-2030 Engagement quartiers 2030	CRPV	65
A pied et à vélo dans les quartiers prioritaires 2023	CRPV	112
Projet de renouvellement urbain NPNRU du quartier Harfleur - République - Lapérouse au Creusot - Aménagement de la centre - allée Montvaltin	Source ouverte	2
Schéma NPNRU Harfleur 1	Mairie	1
Schéma NPRNU Harfleur 2	Mairie	1
Créteil – Petit Pré-Sablères		
Contrat urbain de cohésion sociale	Source ouverte	15
Contrat de ville 2015-2020	Source ouverte	202
Contrat de ville Engagement quartier 2030 GPSEA	Source ouverte	86
Créteil Petit Pré Sablières Synthèse des relogements	Valophis	2
Fiche opération ZAC Petit Pré Sablières	Valophis	2

Petit Pré Sablières Un nouveau quartier se dessine	Source ouverte	3
Synthèse PRU Petit Pré Sablières	Source ouverte	5
Convention pluriannuelle de rénovation urbaine du quartier Petit-Pré-Sablières	Source ouverte	90
Avenant de sortie à la convention pluriannuelle du projet de rénovation urbaine de Créteil du quartier Petit-Pré Sablières	Source ouverte	20
Saint-Denis – Pleyel		
Contrat urbain de cohésion sociale et urbaine Plaine Commune	Source ouverte	34
Contrat de Ville 2015 Plaine Commune	Source ouverte	180
Contrat engagement quartier 2030 Plaine Commune	Source ouverte	35
Portrait du quartier Pleyel 2023	EPT Plaine Commune	47
L'hôtel de luxe de la tour Pleyel ouvrira le 1er avril	Source ouverte	
Des marchandises en stock déjà évacuées : le nouvel Intermarché de Saint-Denis ouvrira-t-il un jour ?	Source ouverte	2
Permis de construire Boulevard Ornano	Source ouverte	1
Les Lumières Pleyel » : lancement de la commercialisation du programme immobilier incluant à ce jour le plus important nombre de logements en BRS d'Île-de-France	Source ouverte	3
Socio démographie des 6 quartiers administratifs + Pierrefitte	Mairie	33
Diaporama Projet urbain Présentation à l'institut Paris Région	EPT Plaine Commune	32
Données ancien quartiers Pleyel et nouveau quartiers Calon	EPT Plaine Commune	2
Schéma niveau de diplômes	EPT Plaine Commune	1
24 heures dans le plus gros chantier d'Europe, à Saint-Denis Pleyel, cœur battant des futurs JO	Source ouverte	3
Clichy – Entrée de Ville		
Contrat urbain de cohésion sociale	Source ouverte	18
Contrat de ville 2015-2020 Clichy la Garenne	Source ouverte	194
Réunion ONPV – Sortie quartiers Clichy	Préfecture	4
Avenant 3 à la convention pluriannuelle du projet de rénovation urbaine de Clichy La Garenne	Source ouverte	17
Convention partenariale pour la mise en œuvre du programme de rénovation urbaine de Clichy la Garenne 2009 2013	Source ouverte	165
Mail CRPV sur le quartier Entrée de Ville	CRPV	4
Monographie du quartier de gare Porte de Clichy ligne 14, 2015	Source ouverte	32
Plaquette 2019 La ville se transforme pour une Entrée de Ville attractive et dynamique	Source ouverte	9
Plaquette 2020 La ville se transforme pour une Entrée de Ville attractive et dynamique	Source ouverte	9
Le Havre – Bléville Sud		
Contrat de ville 2024-2030 Le Havre Seine Métropole	Source ouverte	57
Contrat de ville de l'agglomération Havraise 2015-2020	Source ouverte	128
Contrat urbain de cohésion sociale 2007	Source ouverte	5
La restructuration du groupe Paul-Bouchez à Bléville, quartier sensible du Havre, se poursuit	Source ouverte	3
Observatoire régional des quartiers les fiches quartiers 2022	CRPV	60
Fiche quartier – Observatoire des quartier 2022	Source ouverte	5
INSEE Dossier Normandie 2018 – Diagnostic social infra urbain et des quartiers prioritaires de la CODAH	Source ouverte	58

Territoire	Entretiens institutionnels	Entretiens Société Civile	Nombre d'interlocuteurs rencontrés en entretien
Lingolsheim	3 entretiens (Préfecture, CRPV, Ville)	2 entretiens (Bailleur et centre social)	11
Aix-les-Bains	3 entretiens (Préfecture, CRPV, EPCI)	2 entretiens (Association et espace de vie sociale)	6
Neuville-sur-Saône	3 entretiens (Préfecture, Mairie et métropole, DDETS)	2 entretiens (Association et espace de vie sociale)	7
Le Creusot	3 entretiens (Préfecture, CRPV, Ville)	1 entretien (Association)	7
Créteil	3 entretiens (Préfecture, CRPV, Ville)	2 entretiens (Bailleur et centre social)	11
Saint-Denis	5 entretiens CRPV, 3 à la Ville, EPT (Préfecture [reprogrammé 2 fois puis annulé])	2 entretiens (Associations)	7
Clichy	3 entretiens (Préfecture, CRPV, Ville)	2 entretiens (Associations)	7
Le Havre	3 entretiens (Préfecture, CRPV, Ville)	2 entretiens (Associations)	6
TOTAL	26 entretiens	15 entretiens	62
	41 entretiens		

N°	Territoire	Nature	Type d'acteur	Rôle	Genre	A participé à
001	Lingolsheim	Institutionnel	Préfecture, sous-préfecture	Représentant d'un signataire du contrat de ville	F	0
002	Lingolsheim	Institutionnel	Préfecture, sous-préfecture	Représentant d'un signataire du contrat de ville	F	0
003	Lingolsheim	Institutionnel	Préfecture, sous-préfecture	Représentant d'un signataire du contrat de ville	H	Entretien Atelier
004	Lingolsheim	Institutionnel	Préfecture, sous-préfecture	Représentant d'un signataire du contrat de ville	H	Atelier
005	Lingolsheim	Institutionnel	Préfecture, sous-préfecture	Représentant d'un signataire du contrat de ville	H	Atelier
006	Lingolsheim	Institutionnel	Préfecture, sous-préfecture	Représentant d'un signataire du contrat de ville	H	Atelier
007	Lingolsheim	Institutionnel	CRPV	autre	F	Atelier Documentation
008	Lingolsheim	Institutionnel	CRPV	autre	F	Atelier Documentation
009	Lingolsheim	Institutionnel	Ville	Représentant d'un signataire du contrat de ville	F	0
010	Lingolsheim	Institutionnel	Ville	Représentant d'un signataire du contrat de ville	H	Entretien Atelier Visite Documentation
011	Lingolsheim	Institutionnel	Ville	Représentant d'un signataire du contrat de ville	F	Entretien Atelier Visite
012	Lingolsheim	Institutionnel	Ville	Représentant d'un signataire du contrat de ville	H	Entretien
013	Lingolsheim	Institutionnel	Ville	Représentant d'un signataire du contrat de ville	F	Entretien
014	Lingolsheim	Institutionnel	Communauté d'agglomération (EPCI)	Représentant d'un signataire du contrat de ville	F	0
015	Lingolsheim	Institutionnel	Communauté d'agglomération (EPCI)	Représentant d'un signataire du contrat de ville	F	0
016	Lingolsheim	Institutionnel	Communauté d'agglomération (EPCI)	Représentant d'un signataire du contrat de ville	H	0
017	Lingolsheim	Institutionnel	Communauté d'agglomération (EPCI)	Représentant d'un signataire du contrat de ville	H	Entretien
018	Lingolsheim	Institutionnel	DACIP	autre	H	Atelier
019	Lingolsheim	Institutionnel	DACIP	autre	F	Atelier

020	Lingolsheim	Institutionnel	DDT	autre	H	0
021	Lingolsheim	Société civile	Bailleur	Représentant d'un signataire du contrat de ville	H	0
022	Lingolsheim	Société civile	Bailleur	Représentant d'un signataire du contrat de ville	F	0
023	Lingolsheim	Société civile	Bailleur	Représentant d'un signataire du contrat de ville	F	0
024	Lingolsheim	Société civile	Bailleur	Représentant d'un signataire du contrat de ville	H	0
025	Lingolsheim	Société civile	Structure sociale de proximité	Représentant d'un bénéficiaire de dispositifs politique de la ville	F	Atelier Visite
026	Lingolsheim	Société civile	Structure sociale de proximité	Représentant d'un bénéficiaire de dispositifs politique de la ville	F	Atelier Visite
027	Lingolsheim	Société civile	Structure sociale de proximité	Représentant d'un bénéficiaire de dispositifs politique de la ville	H	Visite
028	Aix-les-Bains	Institutionnel	Préfecture, sous-préfecture	Représentant d'un signataire du contrat de ville	H	Entretien Atelier
029	Aix-les-Bains	Institutionnel	CRPV	autre	H	0
030	Aix-les-Bains	Institutionnel	CRPV	autre	F	Entretien Documentation
031	Aix-les-Bains	Institutionnel	Communauté d'agglomération (EPCI)	Représentant d'un signataire du contrat de ville	F	Entretien Atelier Visite
032	Aix-les-Bains	Institutionnel	Communauté d'agglomération (EPCI)	Représentant d'un signataire du contrat de ville	F	Entretien
033	Aix-les-Bains	Institutionnel	Communauté d'agglomération (EPCI)	Représentant d'un signataire du contrat de ville	F	Entretien
034	Aix-les-Bains	Institutionnel	Communauté d'agglomération (EPCI)	Représentant d'un signataire du contrat de ville	H	Entretien
035	Aix-les-Bains	Institutionnel	Ville	Représentant d'un signataire du contrat de ville	H	Entretien Atelier Visite
036	Aix-les-Bains	Institutionnel	Ville	Représentant d'un signataire du contrat de ville	F	Entretien
037	Aix-les-Bains	Institutionnel	Ville	Représentant d'un signataire du contrat de ville	H	Visite
038	Aix-les-Bains	Institutionnel	Mission locale	autre	F	0
039	Aix-les-Bains	Institutionnel	Mission locale	autre	F	Entretien Atelier
040	Aix-les-Bains	Institutionnel	France Travail	autre	F	0

041	Aix-les-Bains	Société civile	Structure sociale de proximité	Représentant d'un bénéficiaire de dispositifs politique de la ville	H	0
042	Aix-les-Bains	Société civile	Association	Représentant d'un bénéficiaire de dispositifs politique de la ville	H	Atelier
043	Aix-les-Bains	Société civile	Association	Représentant d'un bénéficiaire de dispositifs politique de la ville	H	Atelier
044	Aix-les-Bains	Société civile	Association	Représentant d'un bénéficiaire de dispositifs politique de la ville	F	Atelier
045	Neuville-sur-Saône	Institutionnel	Préfecture, sous-préfecture	Représentant d'un signataire du contrat de ville	F	0
046	Neuville-sur-Saône	Institutionnel	Préfecture, sous-préfecture	Représentant d'un signataire du contrat de ville	F	Entretien Atelier
047	Neuville-sur-Saône	Institutionnel	Préfecture, sous-préfecture	Représentant d'un signataire du contrat de ville	F	Entretien
048	Neuville-sur-Saône	Institutionnel	CRPV	autre	H	0
049	Neuville-sur-Saône	Institutionnel	Communauté d'agglomération (EPCI)	Représentant d'un signataire du contrat de ville	H	Entretien
050	Neuville-sur-Saône	Institutionnel	Communauté d'agglomération (EPCI)	Représentant d'un signataire du contrat de ville	F	Atelier
051	Neuville-sur-Saône	Institutionnel	Ville	Représentant d'un signataire du contrat de ville	H	Entretien Atelier
052	Neuville-sur-Saône	Institutionnel	Ville	Représentant d'un signataire du contrat de ville	H	Entretien Atelier Documentation
053	Neuville-sur-Saône	Société civile	Structure sociale de proximité	Représentant d'un bénéficiaire de dispositifs politique de la ville	F	Entretien
054	Neuville-sur-Saône	Société civile	Association	Représentant d'un bénéficiaire de dispositifs politique de la ville	F	0
055	Neuville-sur-Saône	Société civile	Comité de locataires	Représentant d'un bénéficiaire de dispositifs politique de la ville	F	Visite
056	Le Creusot	Institutionnel	Préfecture, sous-préfecture	Représentant d'un signataire du contrat de ville	H	Entretien Atelier
057	Le Creusot	Institutionnel	CRPV	autre	H	0
058	Le Creusot	Institutionnel	CRPV	autre	F	Entretien Documentation

059	Le Creusot	Institutionnel	Ville	Représentant d'un signataire du contrat de ville	F	Entretien Atelier Visite Documentation
060	Le Creusot	Institutionnel	Ville	Représentant d'un signataire du contrat de ville	F	Atelier Visite
061	Le Creusot	Institutionnel	Ville	Représentant d'un signataire du contrat de ville	H	Visite
062	Le Creusot	Société civile	Ville	Représentant d'un signataire du contrat de ville	F	Atelier Visite
063	Le Creusot	Société civile	Structure sociale de proximité	Représentant d'un bénéficiaire de dispositifs politique de la ville	F	0
064	Le Creusot	Société civile	Bailleur social	Représentant d'un bénéficiaire de dispositifs politique de la ville	H	Entretien Atelier Visite
065	Le Creusot	Société civile	Association	Représentant d'un bénéficiaire de dispositifs politique de la ville	H	Entretien
066	Le Creusot	Société civile	Association	Représentant d'un bénéficiaire de dispositifs politique de la ville	F	Entretien
067	Créteil	Institutionnel	Préfecture, sous-préfecture	Représentant d'un signataire du contrat de ville	F	0
068	Créteil	Institutionnel	Préfecture, sous-préfecture	Représentant d'un signataire du contrat de ville	H	Entretien Atelier
069	Créteil	Institutionnel	Préfecture, sous-préfecture	Représentant d'un signataire du contrat de ville	F	Atelier
070	Créteil	Institutionnel	CRPV	autre	F	Entretien Atelier
071	Créteil	Institutionnel	Communauté d'agglomération (EPCI)	Représentant d'un signataire du contrat de ville	F	0
072	Créteil	Institutionnel	Ville	Représentant d'un signataire du contrat de ville	H	0
073	Créteil	Institutionnel	Ville	Représentant d'un signataire du contrat de ville	F	Entretien Atelier
074	Créteil	Institutionnel	Ville	Représentant d'un signataire du contrat de ville	F	Entretien Atelier
075	Créteil	Institutionnel	Ville	Représentant d'un signataire du contrat de ville	H	Entretien Atelier

076	Créteil	Société civile	Structure sociale de proximité	Représentant d'un bénéficiaire de dispositifs politique de la ville	F	Entretien Atelier
077	Créteil	Société civile	Association	Représentant d'un bénéficiaire de dispositifs politique de la ville	H	Documentation
078	Créteil	Société civile	Association	Représentant d'un bénéficiaire de dispositifs politique de la ville	F	0
079	Créteil	Société civile	Association	Représentant d'un bénéficiaire de dispositifs politique de la ville	F	0
080	Créteil	Société civile	Association	Représentant d'un bénéficiaire de dispositifs politique de la ville	F	0
081	Créteil	Société civile	Association	Représentant d'un bénéficiaire de dispositifs politique de la ville	H	0
082	Créteil	Société civile	Bailleur	Représentant d'un bénéficiaire de dispositifs politique de la ville	H	0
083	Créteil	Société civile	Bailleur	Représentant d'un bénéficiaire de dispositifs politique de la ville	H	Entretien Atelier Visite
084	Créteil	Société civile	Bailleur	Représentant d'un bénéficiaire de dispositifs politique de la ville	H	Entretien Atelier
085	Saint-Denis	Institutionnel	Préfecture, sous-préfecture	Représentant d'un signataire du contrat de ville	H	0
086	Saint-Denis	Institutionnel	Préfecture, sous-préfecture	Représentant d'un signataire du contrat de ville	H	0
087	Saint-Denis	Institutionnel	CRPV	autre	H	Entretien
088	Saint-Denis	Institutionnel	Communauté d'agglomération (EPCI)	Représentant d'un signataire du contrat de ville	F	Atelier
089	Saint-Denis	Institutionnel	Communauté d'agglomération (EPCI)	Représentant d'un signataire du contrat de ville	F	0
090	Saint-Denis	Institutionnel	Communauté d'agglomération (EPCI)	Représentant d'un signataire du contrat de ville	F	0
091	Saint-Denis	Institutionnel	Communauté d'agglomération (EPCI)	Représentant d'un signataire du contrat de ville	F	0

092	Saint-Denis	Institutionnel	Communauté d'agglomération (EPCI)	Représentant d'un signataire du contrat de ville	F	0
093	Saint-Denis	Institutionnel	Communauté d'agglomération (EPCI)	Représentant d'un signataire du contrat de ville	F	0
094	Saint-Denis	Institutionnel	Communauté d'agglomération (EPCI)	Représentant d'un signataire du contrat de ville	H	Atelier Documentation
095	Saint-Denis	Institutionnel	Communauté d'agglomération (EPCI)	Représentant d'un signataire du contrat de ville	F	Atelier Documentation
096	Saint-Denis	Institutionnel	Ville	Représentant d'un signataire du contrat de ville	H	0
097	Saint-Denis	Institutionnel	Ville	Représentant d'un signataire du contrat de ville	F	Entretien Documentation
098	Saint-Denis	Institutionnel	Ville	Représentant d'un signataire du contrat de ville	H	Entretien Atelier Visite Documentation
099	Saint-Denis	Institutionnel	Ville	Représentant d'un signataire du contrat de ville	H	0
100	Saint-Denis	Institutionnel	Ville	Représentant d'un signataire du contrat de ville	F	0
101	Saint-Denis	Institutionnel	Ville	Représentant d'un signataire du contrat de ville	H	0
102	Saint-Denis	Institutionnel	Ville	Représentant d'un signataire du contrat de ville	H	0
103	Saint-Denis	Institutionnel	Ville	Représentant d'un signataire du contrat de ville	H	Entretien
104	Saint-Denis	Société civile	Association	Représentant d'un bénéficiaire de dispositifs politique de la ville	F	Entretien
105	Saint-Denis	Société civile	Association	Représentant d'un bénéficiaire de dispositifs politique de la ville	H	Entretien Documentation
106	Saint-Denis	Société civile	Structure sociale de proximité	Représentant d'un bénéficiaire de dispositifs politique de la ville	H	0
107	Clichy	Institutionnel	Préfecture, sous-préfecture	Représentant d'un signataire du contrat de ville	F	0
108	Clichy	Institutionnel	Préfecture, sous-préfecture	Représentant d'un signataire du contrat de ville	F	Entretien Atelier Visite
109	Clichy	Institutionnel	CRPV	autre	H	Documentation

110	Clichy	Institutionnel	Communauté d'agglomération (EPCI)	Représentant d'un signataire du contrat de ville	F	Entretien Atelier
111	Clichy	Institutionnel	Ville	Représentant d'un signataire du contrat de ville	F	0
112	Clichy	Institutionnel	Ville	Représentant d'un signataire du contrat de ville	H	Entretien Atelier Visite Documentation
113	Clichy	Société civile	Association	Représentant d'un bénéficiaire de dispositifs politique de la ville	H	Entretien Atelier Visite Documentation
114	Clichy	Société civile	Association	Représentant d'un bénéficiaire de dispositifs politique de la ville	H	Atelier Visite
115	Clichy	Société civile	Association	Représentant d'un bénéficiaire de dispositifs politique de la ville	F	0
116	Clichy	Société civile	Association	Représentant d'un bénéficiaire de dispositifs politique de la ville	F	0
117	Clichy	Société civile	Association	Représentant d'un bénéficiaire de dispositifs politique de la ville	F	0
118	Le Havre	Institutionnel	Préfecture, sous-préfecture	Représentant d'un signataire du contrat de ville	F	Atelier
119	Le Havre	Institutionnel	Préfecture, sous-préfecture	Représentant d'un signataire du contrat de ville	H	Entretien Atelier
120	Le Havre	Institutionnel	CRPV	autre	F	Entretien Atelier
121	Le Havre	Institutionnel	Communauté d'agglomération (EPCI)	Représentant d'un signataire du contrat de ville	F	Atelier
122	Le Havre	Institutionnel	Communauté d'agglomération (EPCI)	Représentant d'un signataire du contrat de ville	F	Atelier
123	Le Havre	Institutionnel	Communauté d'agglomération (EPCI)	Représentant d'un signataire du contrat de ville	F	Atelier
124	Le Havre	Institutionnel	Ville	Représentant d'un signataire du contrat de ville	F	Atelier
125	Le Havre	Institutionnel	Ville	Représentant d'un signataire du contrat de ville	F	Entretien
126	Le Havre	Institutionnel	Ville	Représentant d'un signataire du contrat de ville	F	Entretien Atelier Visite Documentation

127	Le Havre	Institutionnel	Ville	Représentant d'un signataire du contrat de ville	F	0
128	Le Havre	Institutionnel	Structure sociale de proximité	Représentant d'un signataire du contrat de ville	F	Entretien Atelier Visite
129	Le Havre	Institutionnel	Ville	Représentant d'un signataire du contrat de ville	F	Atelier Visite
130	Le Havre	Institutionnel	Ville	Représentant d'un signataire du contrat de ville	F	Atelier
131	Le Havre	Société civile	Association	Représentant d'un bénéficiaire de dispositifs politique de la ville	H	0
132	Le Havre	Société civile	Association	Représentant d'un bénéficiaire de dispositifs politique de la ville	F	Atelier Visite
133	Le Havre	Société civile	Bailleur	Représentant d'un bénéficiaire de dispositifs politique de la ville	F	Atelier
134	Le Havre	Société civile	Bailleur	Représentant d'un bénéficiaire de dispositifs politique de la ville	H	Atelier

Liste des membres du Comité d'orientation de l'Observatoire national de la politique de la ville

Décret n°2015-77 du 27 janvier 2015 relatif aux instances en charge de la politique de la ville

Décret n° 2020-662 du 28 mai 2020 modifiant la composition de l'Observatoire national de la politique de la ville

Arrêté du 20 Janvier 2023 portant nomination au comité d'orientation de Laetitia Héloüet comme membre au titre des personnes qualifiées et présidente de l'Observatoire national de la politique de la ville

Au titre de la mise en œuvre de la politique de la ville :

Les membres du bureau du Conseil national des villes
Le Défenseur des droits ou son représentant
Un membre du corps préfectoral, désigné par le ministre de l'intérieur, parmi les préfets délégués pour l'égalité des chances ou les sous-préfets chargés de mission pour la politique de la ville
Un délégué du préfet, désigné par le ministre chargé de la politique de la ville

Au titre de l'administration centrale :

Le directeur de la jeunesse, de l'éducation populaire et de la vie associative
Le secrétaire général du comité interministériel de prévention de la délinquance et de la radicalisation
Le directeur général du Commissariat général à la stratégie et à la prospective
Le délégué général à l'emploi et à la formation professionnelle
Le directeur général de la cohésion sociale
Le chef du service des droits des femmes et de l'égalité entre les femmes et les hommes
Le directeur général de l'enseignement scolaire ou son représentant
Le directeur général pour l'enseignement supérieur et l'insertion professionnelle
Le directeur général de la santé
Le directeur de l'accueil, de l'accompagnement des étrangers et de la nationalité
Le directeur général des collectivités locales
Le directeur général des outre-mer
Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

Au titre des opérateurs publics :

Deux représentants de l'Agence nationale de la cohésion des territoires, dont le directeur général de l'agence ;
Le directeur général de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine
Le directeur général de Pôle emploi
Le directeur général de la Caisse nationale d'allocations familiales
Le directeur général de la Caisse des dépôts et consignations
Le directeur de l'Agence nationale de l'habitat

Au titre des experts :

Le directeur général de l'Institut national de la statistique et des études économiques
Le directeur de l'évaluation, de la prospective et de la performance du ministère de l'Éducation nationale
Le directeur de l'animation de la recherche, des études et des statistiques du ministère du Travail, de l'Emploi, de la Formation professionnelle et du Dialogue social
Le directeur de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques du ministère des Affaires sociales
Le chef du service chargé de la donnée et des études statistiques du ministère chargé de l'environnement et des transports et du ministère chargé de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales
Le chef du service chargé de la statistique ministériel de la sécurité intérieure du ministère de l'Intérieur

Au titre des personnalités qualifiées :

M. Choukri BEN AYED, Université de Limoges ;
Mme Marion CARREL, Université de Lille ;
Mme Marie-Christine CERRATO DEBENEDETTI, Université d'Aix-Marseille ;
M. Jacques DE MAILLARD, Université de Versailles Saint-Quentin-en-Yvelines ;
M. Renaud EPSTEIN, Sciences Po Saint-Germain-en-Laye ;
M. Yannick L'HORTY, Université de Paris-Est Marne-la-Vallée ;
Mme Julie VALLEE, Université de Paris 7 Diderot.

Au titre des élus :

un.e représentant.e de l'Association des maires de France et des présidents d'intercommunalité ;
un.e représentant.e de Régions de France ;
un.e représentant.e de l'Assemblée des Départements de France ;
un.e représentant.e de l'Assemblée des Communautés de France ;
un.e représentant.e de l'Association des maires Ville & Banlieue de France ;
un.e représentant.e de France urbaine ;
un.e représentant.e de Villes de France.

En 2024, suite à l'actualisation de la géographie prioritaire de la politique de la ville (quartiers prioritaires), une nouvelle génération de contrats de ville a été mise en place à la suite de la première contractualisation 2015-2023.

Ce 10^e rapport annuel de l'ONPV s'intéresse à cette transition en examinant dans une première partie comment la situation socio-économique des quartiers définis en 2015 a évolué et plus particulièrement celle des quartiers qui sont sortis de la géographie prioritaire de la France hexagonale en 2023.

Une deuxième partie s'appuie sur des études de cas auprès de 8 territoires sortis de la géographie prioritaire pour mettre en perspective les évolutions urbaines et le regard des acteurs de la politique de la ville sur les apports de la contractualisation 2015-2023.



www.onpv.fr

TRAJECTOIRES DES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE VILLE, QUARTIERS SORTANTS ET ÉTUDES DE CAS

Rapport 2024



Avec la participation de PwC France et Maghreb

