

# RÉSILIENCE

*Cohésion  
sociale*

## FICHES PROJETS

EXTRAITS DES CARNETS DE L'INNOVATION  
ET DES CARNETS THÉMATIQUES

Approche égalitaire  
de l'urbanisme

Santé

Urbanisme transitoire

Economie circulaire

Agriculture urbaine

Ecole

Rééquilibrage  
de l'occupation  
du parc social



## DES EXTRAITS DES **CARNETS DE L'INNOVATION** ET DES **CARNETS THÉMATIQUES** POUR ILLUSTRER **LA RÉSILIENCE**

Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) constitue un levier pour renforcer la **résilience** des quartiers et de leurs habitants.

A travers des interventions liées au **cadre de vie** (bâtiment sobre en ressources, aménagements adaptés au changement climatique, systèmes énergétiques permettant la sortie des énergies fossiles, services de mobilités alternatives...), au **développement local** (filières économiques locales, circuits courts...) et à la **cohésion sociale** (dispositifs en faveur de la santé, habitat-équipements-aménagements inclusifs, rééquilibrage de l'occupation du parc social...), il s'agit d'atténuer les vulnérabilités caractéristiques des habitants de ces territoires, en **déployant des solutions d'adaptation aux crises comme aux fragilités structurelles**.

*Le présent recueil est constitué de « fiches projets » extraites des Carnets de l'innovation et des Carnets thématiques publiés par l'ANRU entre 2018 et 2021 et issus notamment des groupes de travail ANRU+. Ces fiches ont vocation à illustrer de manière opérationnelle des déclinaisons possibles de cette notion de résilience.*



# Cohésion sociale

## Approche égalitaire de l'urbanisme

(Carnet de l'innovation publié en 2021)

- **Clichy-sous-Bois (93)** : créer de l'espace public égalitaire entre femmes et hommes - p. 8
- **Villiers-le-Bel (95)** : infuser la démarche égalitaire dans les espaces publics, les espaces résidentiels et l'offre de services dans le cadre du NPNRU - p. 14
- **Pau (64)** : concevoir un projet de renouvellement urbain adapté aux enjeux du vieillissement - p. 22
- **Seine-Saint-Denis (93)** : prendre en compte le vieillissement et la perte d'autonomie dans le renouvellement urbain avec les Quartiers Inclusifs et Tiers-Lieux Autonomie - p. 32
- **Sevran (93)** : réhabiliter une résidence autonomie avec et pour ses habitants - p. 40

## Santé (2021)

- **Lille (59)** : définir une stratégie urbaine d'ensemble favorable à la santé - p. 48
- **Pierrefitte-sur-Seine (93)** : minimiser les nuisances environnementales le long d'infrastructures routières et ferroviaires - p. 51
- **Paris (75)** : caractériser la vulnérabilité du quartier pour offrir des réponses ciblées - p. 54
- **Rennes (35)** : définir une méthode dynamique pour intégrer la santé - p. 58
- **Nantes (44)** : implanter une maison de santé pluridisciplinaire dans un quartier - p. 61
- **Niort (79)** : concevoir des aménagements de pied d'immeubles favorables à la santé - p. 63
- **Miramas (13)** : encourager la prise en compte de la santé sur la durée - p. 67
- **Périgueux (24)** : accompagner le changement - p. 70

## Urbanisme transitoire (2021)

- **Villeurbanne (69)** : projet l'Autre Soie – GIE La Ville Autrement - p. 76
- **Aubervilliers (93)** : projet Prenez du bois Emile ! – Atelier Approche.s ! - p. 80

## Économie circulaire (2021)

- **Roubaix (59)** : ReStore – promouvoir l'économie circulaire à travers un projet social exemplaire de ressourcerie installé au cœur d'un quartier prioritaire - p. 84
- **Stains (93)** : un projet de ressourcerie spécialisée dans un service innovant d'éradication écologique des punaises de lit par le froid et la vapeur sèche - p. 86

## L'agriculture urbaine (2020)

- **Lille (59)** : une ferme urbaine coconstruite au cœur d'un quartier à santé positive - p. 90
- **Villeurbanne (69)** : Îlot vert de Saint-Jean - p. 96
- **Lorient (56)** : projet « Fais pousser ton emploi » - p. 100
- **Grande-Synthe (59)** : des fermes urbaines multiservices et multisites - p. 107
- **L'Île-Saint-Denis (93)** : Lil'Ô, un démonstrateur de reconquête de la biodiversité et de l'horticulture urbaine sur une friche industrielle – Association Halage - p. 112
- **Marseille (13)** : production de micro-pousses comme support d'insertion par l'économie – Le Paysan Urbain - p. 116
- **Bondy (93)** : projet Laboratoire Sols Savoirs Saveurs (« LAB3S ») – Est-Ensemble - p. 120
- **Stains (93)** : la Ferme des Possibles : la contribution à une boucle alimentaire locale et solidaire – SCIC Novaedia - p. 124
- **Saint-Denis (93)** : la Ferme ouverte de Saint-Denis : une ferme multifonctionnelle, passerelle entre l'activité agricole et les quartiers – Les Fermes de Gally - p. 129

### Note à l'attention du lecteur :

les numéros de fiches sont ceux des Carnets de l'innovation et des Carnets thématiques dont sont extraites les fiches. Chaque Carnet d'origine est nommé en bas de page, avec mention de l'année de sa publication.

# Cohésion sociale

## École et renouvellement urbain

(Carnet thématique publié en 2018)

- **Les Mureaux (78)** : programmer, concevoir et gérer un Pôle éducatif innovant associant plusieurs services (crèche, ludothèque, activités associatives) conçu comme un lieu de vie ouvert sur la ville - p.134
- **Strasbourg (67)** : mobiliser les leviers d'attractivité de l'offre scolaire et éducative dans le PRU et évaluer l'impact de la diversification de l'habitat sur la mixité scolaire - Quartiers Neuhof, La Meinau et Hautepierre - p. 136
- **Floirac (33)** : implanter un pôle d'excellence scientifique pour restaurer l'attractivité d'un groupe scolaire et travailler sur le climat scolaire d'un collège, pour accompagner sa relocalisation - Quartier Libération - p. 140
- **Villiers-sur-Marne (94)** : relocaliser les écoles, ajuster la carte scolaire et associer les services locaux de l'Éducation nationale à la programmation et conception des établissements - Quartier des Hautes Noues - p. 142
- **La Seyne-sur-Mer (83)** : restructurer les équipements, améliorer le lien entre offre scolaire et éducative et poursuivre le travail sur le projet éducatif après le PRU - Quartier Berthe - p. 146
- **Chanteloup-les-Vignes (78)** : mettre en réseau les services scolaires et éducatifs de la petite enfance au collège et associer les parties prenantes à la programmation : Cité éducative Dorgelès - Quartier La Noé - p. 151

- **Métropole de Lyon (69)** : Prendre en compte l'évolution de la démographie scolaire et de la réussite éducative des établissements dans le développement territorial et le renouvellement urbain - p. 152
- **Vénissieux (69)** : faire évoluer la stratégie éducative et scolaire entre le PRU et le NPRU et mettre en place une démarche innovante pour repenser la conception d'un collège - Quartier Minguettes-Clochettes- p. 154
- **Mulhouse (68)** : s'organiser pour requalifier le patrimoine scolaire sur la ville : partenariat avec les services locaux de l'Éducation nationale, maîtrise d'ouvrage confiée au Pôle éducation et enfance et ouverture d'une école relai - p. 156

## Rééquilibrer l'occupation du parc social dans le cadre des projets de renouvellement urbain par les attributions et le relogement (2021)

- **Rennes Métropole (35)** :
  - Construire une stratégie globale et intégrée dans le NPRU pour rééquilibrer l'occupation - p. 160
  - Expérimenter le loyer unique pour garantir l'égalité d'accès au logement et contribuer au rééquilibrage de l'occupation sociale - p. 162
  - Développer une stratégie patrimoniale ciblée dans les QPV en NPNRU : l'intervention globale de restructuration des tours du secteur Gros Chêne à Maurepas - p. 163
  - Expérimenter la « location active » dans les QPV pour rééquilibrer l'occupation sociale et ouvrir les choix résidentiels des ménages - p. 166

- **Clermont Métropole (63)** :
  - Définir une vocation pour les quartiers en renouvellement urbain - p. 168
  - Renforcer les compétences pour intégrer la mobilité dans l'accompagnement du relogement - p. 169
- **CA Limoges Métropole (87)** : coordonner programmation habitat, renouvellement urbain et stratégie d'attributions - p. 170
- **CA Pau Béarn Pyrénées (64)** :
  - Développer une approche intégrée pour changer le peuplement du quartier - p. 172
  - Engager une trajectoire de déspecialisation - p. 174
  - Engager des logements « suradaptés » pour des personnes vieillissantes - p. 175
  - Suivre l'évolution du peuplement - p. 176
- **Reims Métropole (51)** :
  - Qualifier la situation des résidences : une approche statistique complétée par une appréciation qualitative - p. 177
  - S'assurer de la traduction opérationnelle des objectifs de rééquilibrage liés au relogement - p. 178
- **Nantes Métropole (44)** :
  - Élaborer des stratégies d'attributions territorialisées en QPV sur l'ensemble du parc de logements - p. 179
  - Piloter la stratégie d'attribution en QPV avec un objectif d'attribution adapté - p. 180
  - Piloter le rééquilibrage de l'occupation sociale en expérimentant la « location voulue » - p. 181
- **Métropole Européenne de Lille (59)** : définir une stratégie de relogement, s'organiser et accompagner la mobilité - p. 182
- **Est Ensemble (93)** : concilier ouverture des parcours, souhaits des ménages et mixité sociale - p. 184
- **Nanterre (92)** : expérimenter le relogement « choisi » dans le cadre d'une opération de relogement - p. 186
- **Grand Paris Seine et Oise (GPS&O)** :
  - Intégrer la stratégie de relogement dans la politique d'attribution - p. 188
  - Encadrer la maîtrise du reste à charge selon la situation du ménage et élargir ses perspectives résidentielles - p. 190
- **Cap Excellence (971)** : renforcer la cohésion sociale en vue de l'installation dans de nouvelles résidences - p. 191
- **Grand Besançon (25)** : mettre le relogement au service de la mixité sociale et informer en continu sur le parc disponible - p. 192
- **Valenciennes Métropole (59)** : mettre en oeuvre une politique de rééquilibrage des attributions par étapes - p. 194
- **Communauté urbaine de Dunkerque (59)** : accompagner les ménages avec des médiateurs « relogement » et encadrer la maîtrise du reste à vivre par les références définies à l'échelle régionale - p. 196
- **CA du Pays basque (64)** : articuler requalification de l'offre et objectifs d'attributions - p. 198



*Cohésion sociale*

# APPROCHE ÉGALITAIRE DE L'URBANISME



# Fiches projets

## FICHE PROJET N°1

### Clichy-sous-Bois (93) • Créer de l'espace public égalitaire entre femmes et hommes



© Grand Paris Aménagement

#### Fiche d'identité et contexte

Dans le cadre de l'aménagement du quartier cœur de Ville (ZAC du Bas Clichy), l'aménageur Grand Paris Aménagement (GPA) expérimente la prise en compte des usages genrés dans l'espace public afin de concevoir une ville plus accueillante et égalitaire.

**Juillet 2019** : GPA est désigné par l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF) pour les opérations d'aménagement de la ZAC du Bas Clichy.

**Septembre 2019** : conscient des inégalités vécues dans la ville et volontariste sur le sujet, GPA s'empare de la question du genre et commande une première étude sur les usages de l'espace public visant à nourrir la programmation de la ZAC et la phase d'étude.

**Octobre 2019** : dans le cadre de cette étude, le cabinet Approche.s ! réalise un diagnostic sur les usages genrés de l'espace public notamment en fonction des moments de la journée et de l'année (en premier, version « hiver ») et élabore de premières recommandations questionnant le plan guide d'aménagement de la ZAC.

- L'étude menée est une prestation intellectuelle d'une durée de trois mois dotée de 20 K€.

**août 2020** : le cabinet Approche.s ! et l'association Womenability sont commandités pour l'actualisation du diagnostic dans sa version « été », la mobilisation d'un groupe de femmes volontaires pour alimenter le projet au cours de cycles d'ateliers ainsi que l'accompagnement





© Clara Jung

### Illustration issue du diagnostic genre

de la maîtrise d'œuvre urbaine lors de la phase avant-projet et dans la rédaction des cahiers de prescriptions.

- L'étude menée est une prestation intellectuelle d'un an, dotée de 60 K€, financés par les fonds dédiés à l'innovation interne à GPA.

— Suite : les ateliers se poursuivent avec la maîtrise d'œuvre urbaine et la Ville de Clichy-sous-Bois pour intégrer au mieux la question des usages genrés dans la conception des espaces publics et des logements.

## Présentation synthétique du projet

### Les points clés :

- Intégration du prisme du genre dans le cadre d'une opération de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN)<sup>50</sup> dans le cadre du NPNRU sur la ZAC du Bas-Clichy ;
- Intégration de la réflexion inclusive dans une démarche globale à chaque étape du projet (premiers stades de réflexion, diagnostic, plan guide, maîtrise d'œuvre, phase transitoire, gestion des pieds d'immeubles, logement...);
- Travail continu sur l'acculturation des acteurs à cette démarche, qu'il s'agisse de la Ville de Clichy-sous-Bois (élu-es et services), de la maîtrise d'œuvre, des bailleurs (à venir) ou en interne à GPA ;

— Implication de groupes d'habitant-es pour chacun des sujets abordés, de tous âges, à chacune des étapes, sous la forme de marches exploratoires et ateliers participatifs thématiques.

### Profil du quartier

Le quartier du Bas-Clichy, situé au sein de la commune de Clichy-sous-Bois (93) compte un tiers de la population communale (environ 12 000 habitant-es), ainsi que 3 658 logements en copropriété et 261 logements locatifs sociaux.

Le quartier est marqué par des problématiques fortes d'habitat dégradé, conjuguées aux difficultés sociales et économiques de ses habitant-es. Les copropriétés en difficulté représentent environ 30 % du parc à Clichy-sous-Bois, presque toutes localisées sur le Bas-Clichy. Elles sont caractérisées par leur taille importante (plusieurs centaines de logements), une forte dégradation du bâti et du cadre de vie, et une forte paupérisation des résident-es. Environ un tiers des logements en copropriété sont concernés par des procédures de Plan de Sauvegarde, le reste étant soit en procédure POPAC<sup>51</sup>, soit en OPAH-CD<sup>52</sup>.

Les difficultés se concentrent sur les copropriétés du Chêne Pointu et de l'Étoile du Chêne Pointu (respectivement 873 et 647 logements). Elles rassemblent à elles deux près de la moitié des

50. L'ORCOD est un outil mis en place dans le cadre de la loi Alur pour aider les copropriétés dégradées et fragilisées.

51. Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés.

52. Opération programmée d'amélioration de l'habitat Copropriétés dégradées.

logements, et sont marquées par un haut niveau d'insalubrité, et des équipements communs défectueux (ascenseurs en panne, réseaux en mauvais état, charges locatives et de copropriété très élevées, etc.).

Le quartier est particulièrement enclavé. Il est situé entre des quartiers pavillonnaires et le grand ensemble du Plateau, au centre géographique de Clichy-sous-Bois. Il est desservi par peu d'infrastructures de transports (tramway). Il est aussi marqué par l'absence de trame viaire publique structurante et des dysfonctionnements classiques des grands ensembles des années soixante. (ensembles de logements très importants, enclavement...).

### La démarche

L'EPFIF pilote le projet global d'ORCOD-IN au titre de la loi ALUR. Il a confié en 2019 à Grand Paris Aménagement la mise en œuvre du volet « aménagement » de la première Opération d'intérêt national de Requalification des Copropriétés Dégradées (ORCOD-IN) nationale, sur le quartier du Bas Clichy à Clichy-sous-Bois (93). Son objectif est de requalifier ce quartier concentrant aujourd'hui des ménages en situation de grande fragilité. Pour cela est prévu d'intervenir sur le bâti (requalifications et démolitions), les espaces publics (requalification et créations), ainsi que par la réalisation de nouveaux bâtiments.

Grand Paris Aménagement, l'EPFIF et la Ville de Clichy-sous-Bois décident de porter une démarche permettant de créer une ville plus accueillante pour tout·es. Les usages des habitant·es y sont placés au cœur du projet, avec une attention spécifique sur les femmes de tout âge. Une phase de préfiguration du projet a d'abord été portée par l'EPFIF, puis de préprogrammation par GPA (dont un premier diagnostic des usages générés de l'espace public). Le volet aménagement de l'opération s'est ensuite nourri d'études plus poussées visant à la définition et la traduction concrète de ce qu'est un espace public plus accueillant pour tout·es et qui tient compte des usages des femmes.

### Une démarche transversale appliquée à la culture interne de l'aménageur

Ce projet s'inscrit dans une démarche globale interne à GPA sur l'intégration du genre dans les projets urbains, mais également dans la culture interne de l'entreprise. Pilotée par Anna Kern, cheffe de projets au sein de la



**Vue aérienne des bâtiments 8 (démoli) et 6-7 et 7 b (conservés) (juin 2019)**



**Avenue Ladrette (juin 2019)**

direction de l'habitat privé à Grand Paris Aménagement, cette démarche réunit un groupe de travail transversal aux services de GPA (opérationnel·les, juristes, communication...) et aboutira à la création d'une boîte à outils ainsi que d'une offre de formation à destination de professionnel·les de tous types (services opérationnels, juristes, financiers...).

L'objectif est de favoriser une culture générale et transversale bénéficiant à la prise en compte du genre auprès des professionnel·les de l'aménagement, en vue de produire des projets plus inclusifs.

Aujourd'hui, la perspective genre est également explorée sur d'autres projets menés par GPA (Fort d'Aubervilliers, ZAC Maison Blanche à Neuilly-sur-Marne, Charenton-Bercy...).

### Outils mobilisés :

- **Diagnostics, plan guide et prescriptions :** analyse saisonnière des usages (été/hiver), entretiens et ateliers participatifs, comptages (fréquentation et usages des espaces publics selon les âges et les genres).
- **Participation et enrichissement continu de la démarche dans sa globalité :** marches sensibles, ateliers sur la perception du quartier à venir avec des groupes de femmes intergénérationnelles (en partenariat avec les associations intervenant sur le quartier, le centre social ainsi qu'une association de théâtre locale).
- **Ateliers avec l'équipe de maîtrise d'œuvre** qui permettent de retranscrire sous la forme de propositions spatialisées secteur par secteur les éléments issus des échanges avec les habitantes.
- **Test et expérimentation :** une phase d'urbanisme temporaire est prévue avec l'EPPFIF. Des discussions sont en cours pour tester du mobilier sur l'espace public à la suite des préconisations d'Approche.s ! et de Womenability, ainsi que d'intégrer les circuits alimentaires informels aujourd'hui tenus par des femmes dans l'espace public.
- **Services pérennes :** une consultation est lancée pour sélectionner un opérateur pour l'ensemble des rez-de-chaussée, intégrant dans le marché une clause prévoyant un certain nombre de locaux à destination des activités d'économie sociale et solidaire, à loyers progressifs et accompagnant la pérennisation d'activités locales, déjà présentes sur le quartier et majoritairement réalisées par des femmes (ex. association de restauration Cuisine mode d'emploi, formant aux activités culinaires)
- **Logement :** le cahier des prescriptions architectural urbain environnemental et paysager, qui va guider la conception des bailleurs et promoteurs, intègre des prescriptions visant à produire des opérations plus inclusives. Il est prévu des discussions mi-2021 avec les bailleurs développant les premiers lots de logements, afin d'étudier l'intégration de certaines préconisations (covoisibilité, espaces interstitiels, espaces communs intérieurs et extérieurs...).

### Traductions opérationnelles / résultats et impacts

Les réflexions sur l'incorporation des recommandations au plan guide sont en cours. On peut néanmoins distinguer dès à présent plusieurs axes de travail :



© Clara Jung

Illustration issue du diagnostic genré



© Grand Paris Aménagement

Le mail du Petit Tonneau (Juin 2019)

- Des sujets précis de mobilier urbain : par exemple, la question des agrès sportifs publics (dans la rue) : le travail de diagnostic a démontré que la concentration d'agrès sportifs à un seul endroit favorise le phénomène de regroupement et donc d'appropriation par de jeunes hommes. Des réflexions sont en cours sur une stratégie de dispersion des aménagements sur un parcours pensé au préalable pour favoriser la circulation et une fréquentation plus diverse. Le choix du mobilier sera travaillé en étude d'avant-projet (AVP). Il prendra en compte la nécessité de diversifier les types d'agrès et de les adapter à différentes tailles et pratiques (équilibre, étirements, musculation douce...), ainsi que de les croiser avec d'autres usages à proximité pour mieux répondre aux habitudes des femmes du quartier (jeux pour enfants, assises, abris...). Ces réflexions ont d'ores et déjà été prises en compte par la Ville de Clichy-sous-Bois qui met en

place dès l'été 2021 un premier parcours sportif sur le mail du Petit Tonneau.

#### — La programmation de certains espaces publics :

à la suite du constat de nombreux équipements existants ou programmés aux usages identifiés comme très masculins (city stade, tir à l'arc, gymnase), une réflexion est en cours pour proposer en complément une offre récréative et de loisirs permettant plus de mixité de genre et générationnelle. L'attention est notamment portée aux adolescentes, l'étude d'Approche.s ! ayant montré qu'à partir de cet âge les jeunes filles étaient moins présentes dans l'espace public. Deux ateliers dédiés aux adolescentes sont menés en juin 2021 par l'association Womenability afin de mieux prendre en compte leurs besoins). Cette recommandation n'a pas encore fait l'objet d'arbitrages et est en cours d'élaboration. Différents espaces de socialisation font aussi l'objet de discussion et propositions (micro-espaces de socialisation jalonnant les parcours piétons, espaces intermédiaires en pied d'immeuble qui font la transition entre les espaces intimes des logements et l'espace public...). Ces espaces ont vocation à être appropriés par les voisins pour créer une zone de proximité rassurante pour toutes.

#### — Préserver et encourager les espaces qui fonctionnent :

le diagnostic amont a permis d'identifier certains espaces déjà très mixtes et appropriés par les femmes, tels que la pelouse centrale qui ne dispose d'aucun aménagement. Les usages y sont multiples, plus libres et mixtes (réunion de groupe de femmes dans l'après-midi, espace de jeu libre pour les enfants...). Des réflexions sont en cours avec un paysagiste pour penser d'autres espaces ayant les mêmes qualités que cette pelouse, jouant sur les principes de coveillance et de covisibilité (pouvoir voir et être vu-e).

— **La question des toilettes** : des discussions entre GPA et la Ville de Clichy-sous-Bois sont en cours pour l'installation de toilettes publiques, notamment au niveau de la pelouse centrale. Celles-ci ont été jugées essentielles par les

acteur-trices du projet comme par les habitant-es interviewées au cours de la phase d'enquête. Leur nécessité s'est fait sentir tant pour favoriser la présence des femmes dans l'espace public que le confort d'usage pour tou-tes, en facilitant l'accès à des équipements sanitaires permettant de se soulager lors des sorties.



© Atelier Approches

#### Principales innovations déployées :

#### — Une démarche globale et visant à l'acculturation et la montée en compétence de l'écosystème d'acteurs :

##### • Dans le projet :

- Intégration du prisme du genre en continu, tout du long de l'opération : dès les premières phases, de diagnostic et de conception du projet, dans l'élaboration du plan guide et préconisation à la maîtrise d'œuvre, puis à l'avenir dans l'occupation transitoire prévue et portée par l'EPFIF ainsi que sur le portage des RDC futurs. Le dialogue sous la forme d'ateliers dédiés avec la maîtrise d'œuvre (espaces publics et logement) et avec les bailleurs sociaux contribue notamment à faire évoluer les référentiels sur le sujet et nourrir le projet de façon concrète et appliquée ;
- Réflexion globale avec la mise en œuvre de clauses d'insertion dans les marchés de prestations intellectuelles, et un travail avec le facilitateur (DEFI) sur l'insertion professionnelle des publics féminins.

- **En interne et dans les méthodes de travail :**
  - Acculturation interne des acteurs du projets, sur l'importance de la prise en compte du genre dans le projet urbain... (ateliers récurrents menés par GPA avec la maîtrise d'œuvre, la ville de Clichy-sous-Bois...) ;
  - Groupe de travail interne et transversal aux

services de GPA, spécifique à la question du genre et de la ville inclusive.

- GPA travaille notamment à la réalisation d'une boîte à outils interne dédiée à la prise en compte du genre, à visée très opérationnelle, à partir de laquelle sera montée une offre de formation en interne.

## Conclusions et enseignements

- Importance de l'insertion professionnelle spécifique des femmes dans le cadre des projets d'aménagement.
  - **Piste d'action :** généralisation des clauses d'insertion dans les marchés de prestations intellectuelles (mis en place dans le règlement de l'ANRU 2).
- Nécessité de ne pas amalgamer les publics des quartiers prioritaires.
  - **Piste d'action :** fort travail de pédagogie en interne (des structures du renouvellement urbain, des villes, des aménageurs), approfondir la compréhension sociologique des quartiers (systématiser le travail de terrain, la formation des équipes), travailler sur le concept d'intersectionnalité afin d'expliquer les conséquences du cumul des inégalités (au travers de formations, d'acculturations...).
  - Identifier des publics cibles d'habitantes (Jeunes filles, maman, personnes âgées, autres adultes) et proposer des méthodologies permettant de les mobiliser de façon souple dans la durée.
- Nécessité de mettre autour de la table le plus tôt

possible l'ensemble des acteurs qui vont intervenir pour mettre en œuvre l'opération et surtout à terme qui interviendront en gestion : la collectivité au premier chef, l'équipe de maîtrise d'œuvre, les partenaires publics et privés du projet.

### Importance de la mobilisation des acteurs locaux, du travail sur les usages et de la compréhension des pratiques des habitant-es pour s'assurer de projets adaptés et répondant à de réels besoins.

- **Piste d'action :** S'appuyer sur des ressources locales qui sont souvent importantes, et les plus en lien avec le quartier - tissu associatif, centre social, conseils de quartier... - tout en s'assurant des bonnes conditions de mobilisation de ces acteurs souvent très sollicités.
  - Subvention d'appui aux structures locales pour assister à la mobilisation si elles le souhaitent.
  - S'assurer que la mobilisation s'accorde sur des temps et événements déjà prévus sur le quartier, en accord avec les organisateur-trices et dans le souci d'éviter une sur-sollicitation des habitant-es.



## FICHE PROJET N°2

### Villiers-le-Bel (95) • Infuser la démarche égalitaire dans les espaces publics, les espaces résidentiels et l'offre de services dans le cadre du NPNRU



© Genre&amp;Ville

Marche sensible menée par Genre et Ville dans le quartier de Derrière-les-Murs de Monseigneur

#### Fiche d'identité et contexte

##### Villiers-le-Bel, pionnière en matière d'égalité femmes-hommes

La ville de Villiers-le-Bel a très tôt fait le constat des inégalités femmes / hommes liées aux stéréotypes de genre, et de ses conséquences sur l'accès aux ressources de la ville comme sur les inégalités sociales. Depuis 2012, Villiers-le-Bel a choisi d'être accompagnée par Genre et Ville sur ces questions. Cet accompagnement a été renforcé grâce au soutien du Programme d'Investissement d'Avenir Ville Durable et Solidaire dont la Ville bénéficie depuis 2016, traduites par diverses actions portées tant sur la transformation interne de la collectivité que sur les politiques publiques qu'elle déploie. Cela a abouti à la rédaction d'un rapport annuel de ses actions en faveur de l'égalité dans les services (depuis 2016), la création d'une mission spécifique transversale à l'ensemble des services municipaux (2017) et la conduite de sessions

de sensibilisation et de formation régulières auprès des agent-es de la ville. Il s'agit également de diffuser cette démarche dans l'ensemble des actions et politiques publiques portées par la ville. Le sujet fait ainsi l'objet de collaborations étroites avec les écoles, les crèches, les associations sportives, les services culturels dans une logique de politique d'égalité intégrée. Plusieurs réalisations emblématiques en sont nées, soutenues par l'ANRU via le PIA « Ville Durable et Solidaire », tels que l'aménagement de l'espace sportif inclusif Nelson Mandela et le réaménagement d'une cour d'école sur le quartier de la Cerisaie (Cf. chapitre 2 - Concevoir des projets plus inclusifs : des outils pour chaque échelle).

Dans ce contexte, la requalification des quartiers Puits-la-Marlière et Derrière-les-Murs de Monseigneur (PLM/DLM) au titre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU) s'est imposée comme une nouvelle opportunité de décliner les ambitions de la ville en matière d'égalité femmes-hommes. Grâce au soutien de

l'ANRU via le PIA « Ville Durable et Solidaire », la ville a pu développer une approche égalitaire appliquée au projet de rénovation urbaine structurée autour des objectifs stratégiques suivants :

- **Lutter contre les stéréotypes et infuser la démarche égalitaire à l'échelle du projet NPNRU** et de l'ensemble des politiques publiques portées par la Ville,
- **Mieux répondre aux besoins créés par l'évolution des modes de vie et aux besoins des femmes** grâce à une conception différentes des logements et des bâtiments,
- **Accroître la mixité dans l'espace public et les équipements publics**, offrir à toutes et tous des espaces accueillants et adaptés aux besoins,
- **Développer le lien social afin de favoriser l'autonomisation, de lutter contre l'isolement et contre les violences.**

Le principe d'égalité prônée par la Ville a l'ambition de bénéficier à d'autres types de publics discriminés dans leur rapport à l'espace : publics vieillissants ou à mobilité réduite par exemple. L'objectif, *in fine*, est d'assurer la présence, le confort et le bien-être de tous les publics dans l'espace public et dans les espaces privés du logement. Ainsi, l'approche égalitaire de la Ville de Villiers-le-Bel part des inégalités femmes-hommes mais ne s'y restreint pas : l'idée étant de créer de l'espace le plus inclusif possible. Le projet d'innovation défend ainsi l'idée de « *redonner place dans la ville à la rencontre, à la circulation, au partage, aux sens, au bon sens, à l'intime et au collectif, pour redonner ainsi de la place aux femmes et aux hommes qui font la ville [...]* ».

## Présentation synthétique du projet

### Les points clés :

- Une approche intégrée de l'égalité déclinée autour de trois axes complémentaires :
  - L'aménagement des espaces publics, avec trois espaces publics compris dans le périmètre du NPNRU retravaillés au moyen d'aménagements temporaires ayant vocation à être pérennisés s'ils démontrent leur adéquation avec les besoins des habitant-es et leur capacité à générer des usages égalitaires,

- L'adaptation des logements pour les rendre plus égalitaires, incarnée dans une opération de construction neuve portée par Val d'Oise Habitat et une opération de réhabilitation menée par CDC Habitat,
  - Le déploiement d'une offre de services mutualisés et d'activités d'économie sociale et solidaire (ESS) adressée à tou-ttes et pensée pour promouvoir le pouvoir d'agir des femmes ;
- Une démarche participative approfondie et durable reposant sur des modalités de concertation innovantes (marches sensibles, cartographie sensible, ateliers en non mixité...);
  - Un changement de pratiques professionnelles généré chez les acteurs impliqués (collectivités et bailleurs sociaux).

### Profil du quartier

Villiers-le-Bel (27 000 habitants) accueille 53 % de logements sociaux (soit plus de 5 000 logements). Le quartier Puits-la-Marlière et Derrière les Murs de Monseigneur (PLM/DLM), d'une superficie de 100 hectares, réunit à lui seul plus de 2 000 logements sociaux majoritairement en copropriétés. Certaines présentent des signes importants de dégradation du bâti.

DLM, au sud, a bénéficié du PNRU sur sa partie ouest (quartier de la Cerisaie). L'Est de DLM, principalement sous propriété CDC Habitat, souffre de son enclavement et constitue le secteur le plus paupérisé. PLM, organisé orthogonalement autour de l'avenue du 8 Mai 1945, est constitué de logements collectifs des années soixante (barres et tours) privés et sociaux. Val d'Oise Habitat est propriétaire majeur de l'habitat.

### La démarche

Par l'intermédiaire du PIA (Plan Investissement d'Avenir) et du financement de l'ANRU, la ville de Villiers-le-Bel a pu se faire accompagner par une « AMO égalitaire », assurée par le cabinet Genre et Ville, tout au long de la maturation de son projet d'innovation. Cet accompagnement au long cours a permis d'envisager les enjeux d'égalité dans une approche systémique à toutes les échelles, du logement aux espaces communs et publics, en passant par les services aux personnes. De plus, il a été porteur d'une approche « sensible » de l'aménagement, reposant sur un dispositif ambitieux de concertation et d'animation du quartier tout au long du projet.

Les enseignements tirés de cet accompagnement ont été formalisés au sein de deux guides de prescriptions détaillés : « Garantir l'égalité dans les logements » et « Garantir l'égalité dans l'aménagement des espaces publics » et ont constitué un fil rouge pour les différentes actions de rénovation du quartier.

### Le processus de projet et les outils mobilisés

#### Marches et cartographies sensibles pour construire une connaissance du territoire

En l'absence de données existantes concernant les usages liés aux normes de genre, une phase d'étude et de compréhension du territoire s'est

avérée nécessaire. L'objectif était de mettre en lumière les sources d'inégalités, de pointer les situations et les aménagements produisant de la mixité ou, au contraire, porteurs de discriminations. La maîtrise d'usage<sup>53</sup> des habitant-es constitue une source précieuse pour établir ce diagnostic. C'est pourquoi le cabinet Genre et Ville s'est appuyé sur une série de marches sensibles (en mixité ou en non-mixité) et sur des ateliers de concertation axés sur la cartographie sensible (se reporter au chapitre 1 de cet ouvrage pour plus de détails sur ces outils et méthodologies). Les données récoltées par ce biais, une fois traitées, deviennent des éléments de documentation essentiels à la définition du projet.



Marche sensible menée par Genre&Ville dans le quartier de Derrière-les-Murs de Monseigneur



Marche sensible menée par Genre&Ville dans le quartier de Derrière-les-Murs de Monseigneur

53. La maîtrise d'usage est un concept complémentaire du binôme traditionnel associant maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre, apparu avec l'attention croissante accordée aux usager-ères dans le processus de conception des projets urbains. Cette notion vient reconnaître la légitimité de la parole habitante dans ce processus.





Repérage photographique des espaces non qualifiés stériles

© Genre et Ville

projet urbain égalitaire. Chacun des prestataires ayant vocation à prendre part au projet se voit également associé à cette démarche de formation, pour lui permettre de décliner l'attention au genre dans le cadre de sa propre mission (paysagisme, architecture...).

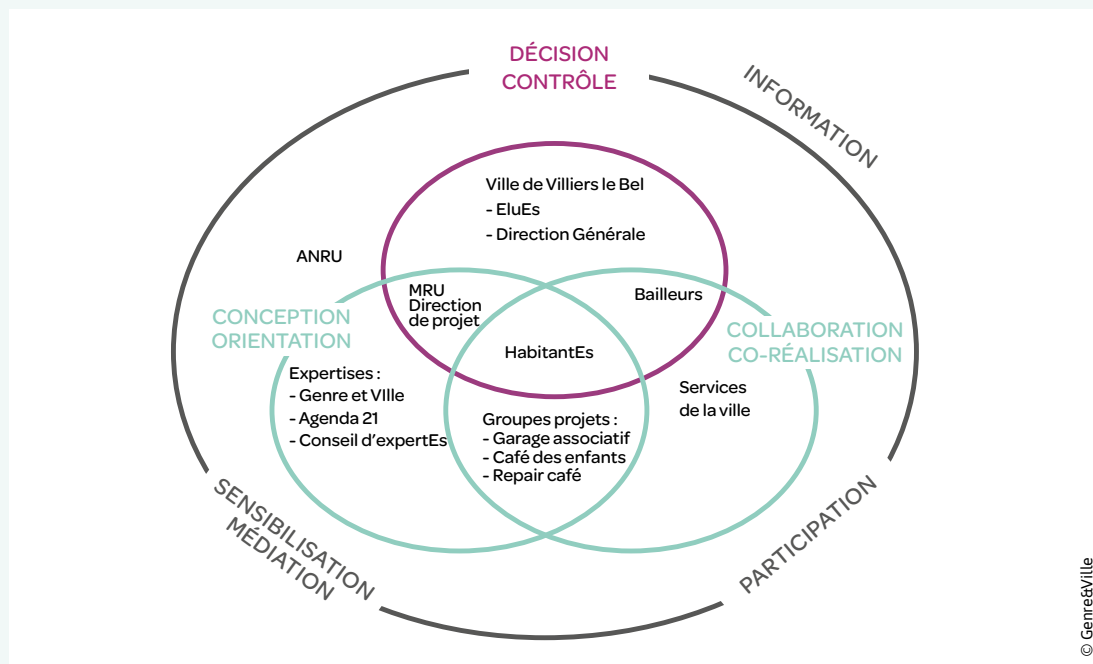
### Mise en place d'une gouvernance propice à la collaboration

Enfin, le développement d'un projet urbain égalitaire à Villiers-le-Bel a exigé d'intégrer tous les niveaux de gouvernance, toutes les disciplines et toutes les parties prenantes. Un système de gouvernance spécifique a été conçu à cet effet, reposant sur :

- Un comité de pilotage interdisciplinaire (c'est-à-dire réunissant une diversité de profils et d'expertises),
- Une communication et des échanges continus avec les habitant-es,
- La mise en place d'une concertation attentive aux discriminations potentielles (changement de format de réunion, horaires adaptés, concertation proactive...).

### Marches et cartographies sensibles pour construire une connaissance du territoire

En parallèle du travail de diagnostic réalisé en lien avec les habitant-es, le cabinet Genre et Ville a mis en place un cycle de formations et de sensibilisation à destination des agents de la ville. Le but était de les acculturer aux fondamentaux de l'égalité femmes-hommes, de leur apprendre à analyser leur territoire au prisme du genre et de les outiller pour conduire un



© Genre&Ville

## Les grands axes d'innovation

### Aménagements temporaires de trois espaces publics :

L'objectif de la collectivité est de proposer des espaces publics permettant une accessibilité et des usages différenciés sans pour autant que ces différences occasionnent une appropriation exclusive. Pour cela, la ville s'est appuyée sur le diagnostic sensible réalisé par Genre et Ville. Il révèle les usages que les habitant.es ont effectivement de ces espaces et objective la présence femmes-hommes. Il pointe les espaces extérieurs qui pourraient faire l'objet d'expérimentations d'aménagements à visée égalitaire, c'est-à-dire favorisant l'appropriation par toutes et tous. Trois espaces publics compris dans le périmètre du projet de rénovation urbaine ont ainsi été sélectionnés pour accueillir des aménagements légers et temporaires capables de préfigurer les aménagements appelés à être ensuite mis en place de manière pérenne :

#### — Espace public d'expérimentation n°1 : « le champ des possibles »

Situé à l'extrémité nord-ouest du quartier PLM, « le champ des possibles » est un terrain vague, un espace de passage pour accéder à la forêt du Mont Griffard, toute proche. Difficilement accessible et jouxté par un environnement peu accueillant (parking dégradé) il n'accueille aucun usage de détente ou de loisirs. Il présente toutefois de nombreuses potentialités, puisqu'il fait la liaison avec un espace naturel, sera ouvert sur la quartier dans le cadre du NPNRU (requalification de la rue Seurat et de la voie Moyenne) et fait déjà l'objet d'une dynamique de réappropriation portée par une association.

#### — Espace public d'expérimentation n°2 : « La tranche horizontale du Puits-la-Marlière »

Cet espace est en réalité composé de trois lieux : le square Chabrier (qui doit faire l'objet de l'intervention principale), la place du centre commercial Berlioz et les abords de l'entrée de l'école Henri Wallon (qui



© Ville de Villiers-le-Bel



© Ville de Villiers-le-Bel

Une démarche de préfiguration des espaces égalitaires en 3 temps : concertation et programmation, expérimentation et pérennisation



© Ville de Villiers-le-Bel

Premier aménagement éphémère pour tester des usages égalitaires au Champs des Possibles, été 2020



Premier aménagement éphémère pour tester des usages égalitaires au Champs des Possibles, été 2020

doivent faire l'objet d'interventions secondaires). Situés dans un environnement urbain dense, ils s'insèrent entre deux barres d'immeubles et sont bordés par une diversité de fonctions (habitat, commerces, services publics). Surtout, ils sont marqués par une appropriation très inégale en fonction du genre. Les abords de l'entrée de l'école maternelle Henri Wallon sont ponctuellement surappropriés par des femmes accompagnant des enfants. La place du centre commercial Berlioz est, *a contrario*, marquée par une surreprésentation masculine, allant jusqu'à générer des stratégies d'évitement par certaines habitantes. L'intervention sur ces espaces vise à les reconnecter et à gommer les inégalités d'usage actuelles.

#### Espace public d'expérimentation n°3 :

##### « Le mail Gandhi »

Situé au nord du quartier de Derrière-Les-Murs, l'espace visé accueille une prairie fleurie ouverte et offrant une vue dégagée. Il est bordé par plusieurs voies qui nuisent à son attractivité : au sud, l'allée des commerces dont les cheminements sont peu qualitatifs et anxiogènes, avec un manque de signalétique, de mobilier urbain et d'éclairage; et au nord, l'avenue Pierre Sénard qui est très circulée par les automobiles.

Les aménagements déployés sur ces trois espaces sont réalisés pour être transitoires et permettre l'expérimentation de nouveaux usages. Ils ont été conçus pour être flexibles, modulables et peu dispendieux, tout en restant suffisamment robustes pour pouvoir supporter des usages intensifs, voire des détournements d'usages. Ils reposent sur du mobilier urbain éphémère, des structures mobiles, qui ne figent pas l'espace et permettent son évolution. L'objectif est de tester les changements produits en termes d'usages égalitaires, et revisiter les aménagements autant que de besoin au fil de l'expérimentation avant d'être éventuellement pérennisés. Le budget global alloué à ces expérimentations se situe entre 300 000 € et 400 000 € HT.

### Méthodologie

La mission du prestataire en charge de réaliser cette expérimentation s'articule autour de quatre prestations :

- Concertation pour la coconstruction et la conception d'aménagements d'espaces extérieurs égalitaires (en lien avec Genre et Ville),
- Aménagement des espaces identifiés,
- Animation des espaces identifiés,
- Suivi et enquête d'usage sur l'appropriation des espaces identifiés.

## FOCUS

## Budget d'opération immobilière

La mise en place d'une approche égalitaire à l'échelle des logements exige de revoir à la hausse le dimensionnement et la qualité constructive de certains espaces. Ces adaptations ne sont pas neutres en termes de coûts de construction. Le projet Val d'Oise Habitat, opération démonstratrice et concentré d'innovations

constructives, n'aurait pas pu voir le jour sans le concours financier de l'ANRU. Pour autant, d'autres résidences égalitaires ont vu le jour, à Montreuil et Strasbourg notamment, sans surcoût associé à l'ambition égalitaire en sélectionnant les dispositifs égalitaires et jouant sur d'autres leviers de l'opération, comme le prix du foncier.

### Construire des logements plus égalitaires

En cohérence avec son ambition d'aborder l'égalité femmes-hommes de façon systémique, la ville a souhaité prolonger son action jusque dans l'espace du logement. En effet, bien que privé et intime, le logement « traditionnel » contribue à reproduire les stéréotypes et les inégalités de genre. D'autant qu'à Villiers-le-Bel, au même titre que dans bon nombre de quartiers prioritaires, les femmes sont plus fortement frappées par le chômage. Elles passent beaucoup de temps au sein de leur logement et prennent majoritairement en charge les tâches liées à la gestion du foyer. Et ce dernier peut être associé à des phénomènes d'isolement, voire de violences domestiques.

L'opération de construction neuve de 33 logements portée par Val d'Oise Habitat et conçue par l'agence d'architecture ArchiEthic tente d'apporter des réponses concrètes à ces phénomènes en « mettant en espace » les recommandations formulées par Genre et Ville à l'échelle du logement, des espaces communs et des espaces intermédiaires. L'ensemble des dispositifs déployés répondent aux mêmes principes clés : améliorer le reste pour vivre, déconstruire les stéréotypes et éviter les violences domestiques.

#### \_\_\_\_\_ À l'échelle du logement

- **Le principe / la finalité recherchée :** permettre aux femmes de développer des usages plus variés que ceux prescrits par le logement traditionnel et offrir des espaces d'intimité.

- **Les dispositifs déployés :**

- > **Une trame neutre pour plus de modularité :** les

appartements de la résidence sont conçus autour d'espaces non normés. Concrètement, ils sont composés d'une somme de salles de 12 à 14 m<sup>2</sup> qui peuvent changer de fonction et être cloisonnées et décloisonnées très facilement.

- > **Des espaces d'intimité retrouvée :** les appartements proposent tous une chambre équipée d'une salle d'eau et éloignée des autres chambres. Celle-ci peut répondre à plusieurs usages : elle peut être un espace de travail ou une chambre permettant aux femmes seules de retrouver une vie personnelle et sexuelle.

- > **Une pièce à soi déconnectée du logement :** la modularité offerte par la trame neutre permet plus facilement de se constituer une « pièce à soi » (selon l'expression de Virginia Woolf) permettant aux femmes de s'extraire des sollicitations du quotidien et d'y mener des activités individuelles et personnelles. Les femmes n'y sont ni mère ni épouse.

#### \_\_\_\_\_ À l'échelle des espaces intermédiaires

- **Le principe / la finalité recherchée :** offrir des espaces de rencontre d'ultraproximité pour fournir des occasions de sortir du cercle familial et favoriser le renforcement des liens sociaux et des solidarités de voisinage.

- **Les dispositifs déployés :**

- > **Les salons d'étage :** l'espace du palier, généralement petit, desservant de nombreux logements et sombre, est totalement réinventé. Dans cette résidence égalitaire, les paliers font 25 m<sup>2</sup>, ne desservent que quatre logements et sont éclairés naturellement. Déjà mis en œuvre dans d'autres résidences égalitaires (à Strasbourg notamment), ces salons d'étage ont fait la preuve de la plus-value en matière de confort

## FOCUS

## Gestion des espaces partagés

Si les bénéficiaires des espaces mutualisés à l'échelle d'une résidence sont désormais largement reconnus par les professionnels de l'immobilier et du logement social, la question de leur mode de gestion sur le long terme continue de susciter des inquiétudes. Le modèle de l'autogestion repose sur la mobilisation des habitant·es et favorise leur encapacitation<sup>54</sup>. Toutefois il offre peu de garantie sur le long terme car cette mobilisation peut

décroître au fil du renouvellement des locataires. La gestion accompagnée ou externalisée permet de maîtriser ces risques mais constitue une charge financière supplémentaire à l'échelle de l'immeuble. Selon Thomas Huguen, architecte-urbaniste au sein de l'agence ArchiEthic, c'est avant tout la réversibilité des modes de gestion qui importe, pour permettre des adaptations selon les attentes des habitant·es.

quotidien : ils accueillent notamment des moments de convivialité réguliers entre résidents.

### À l'échelle des espaces communs

• **Le principe / la finalité recherchée** : repenser l'aménagement et la localisation de tous les espaces potentiellement anxiogènes (parkings, locaux à vélos et poussettes...) pour les rendre plus accueillants et développer de nouveaux espaces mutualisés à l'échelle des résidences (buanderie, salle de convivialité, espaces extérieurs partagés...).

#### • Les dispositifs déployés :

> **Des caves en étage** : pour lutter contre le sentiment d'insécurité souvent généré par les espaces en sous-sol, les espaces de stockage associés aux logements seront situés en étage.

> **Des locaux techniques et de stationnement sécurisés** : les espaces poussettes et vélos sont rendus plus conviviaux grâce à des surfaces plus généreuses.

### Les services mutualisés

À Villiers-le-Bel, les familles monoparentales sont surreprésentées et sont les plus souvent composées d'une femme seule avec un ou plusieurs enfants à charge. La garde d'enfant constitue l'un des premiers postes de dépense des foyers. Ainsi, améliorer les conditions de garde d'enfants constitue un puissant levier pour augmenter le reste à vivre et l'autonomie des femmes. C'est pourquoi, en complément d'une approche égalitaire qui mobilise le levier de la transformation de l'espace urbain, la ville

souhaite développer des activités d'économie sociale et solidaire (ESS) favorisant la sortie du domicile, leur autonomie économique et, *in fine*, une meilleure inclusion des femmes dans la vie locale. Seront ainsi développés :

- Un **Café des enfants**, alternative agile à la crèche pour des besoins ponctuels de garde (déplacements de 2 heures par exemple),
- Un **Repair café** pour favoriser l'autonomie et augmenter le reste-pour-vivre.

### Conclusions et enseignements

Ce que nous apprend le projet égalitaire de Villiers-le-Bel :

- **Une approche intégrée** permet de diffuser largement l'ambition d'égalité au sein de différents espaces et différents types de programmes et, *in fine*, d'atteindre un niveau d'impact supérieur à ce qui pourrait ressortir d'expérimentations isolées.
- **Un référent « égalité »** (ici l'AMO égalitaire) permet de fédérer l'ensemble des parties prenantes (y compris les différents prestataires) autour de l'ambition d'égalité et est garant de la cohérence des expérimentations.
- En matière d'immobilier, l'approche égalitaire repose largement sur le **principe de « déstandardiser »** l'offre pour que les espaces s'adaptent à une diversité de publics, de besoins et de situations.

54. La notion d'encapacitation fait écho au terme anglais *empowerment* et fait référence au processus de renforcement du pouvoir d'agir des habitant·es sur les conditions sociales, économiques, politiques ou écologiques auxquelles ils ou elles sont confronté·es.



## FICHE PROJET N°3

### Pau (64) • Concevoir un projet de renouvellement urbain adapté aux enjeux du vieillissement



© CAPBP

Mobilier adapté au vieillissement, parc central du quartier Saragosse à Pau

#### Fiche d'identité et contexte

##### Pau, un urbanisme adapté au vieillissement de sa population

Face au vieillissement de plus en plus marqué de sa population (+2,6 % des + de 60 ans entre 2007 et 2017), la Ville de Pau s'est engagée dans une réflexion globale pour concevoir un aménagement urbain plus soucieux des besoins de ses aînés. La Ville est membre du réseau « Villes Amies des Aînés » (label OMS) et a mis en place un « Plan anti-solitude », à l'échelle de la ville.

C'est dans le cadre des opérations de renouvellement urbain du quartier Saragosse (Quartier Politique de la Ville), situé à proximité du cœur de ville, que Pau a choisi d'expérimenter un programme urbain plus inclusif pour tous, mais avec une résonance particulière pour les séniors. Pau Béarn Habitat, principal bailleur social du quartier avec près de 2 700 logements sociaux, s'est associé à la dynamique, et s'est saisi des enjeux de l'adaptation et de la sécurisation des logements pour accompagner le maintien des populations âgées dans leur logement et conserver les liens sociaux du quartier.

## Le dispositif « Villes Amies des Aînés »

Le programme « Villes Amies des Aînés » est porté par l'Organisation Mondiale de la Santé à l'échelle internationale. Né en juin 2005, son objectif est de créer un **réseau de villes engagées pour l'amélioration du mieux vivre et du bien-être des habitant-es âgé-es** sur leur territoire.

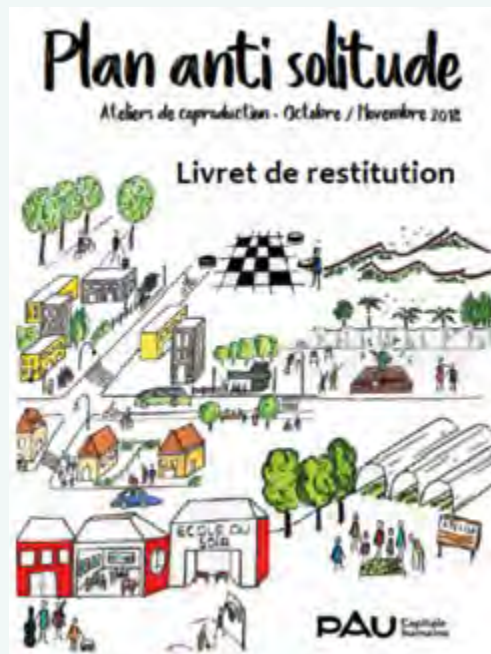
Ce programme soutient le déploiement d'une politique pour un territoire adapté à tous les âges et favorisant un **environnement social et bâti adapté aux spécificités des différentes générations**. Il participe à la construction d'outils pour mieux préparer nos villes aux

défis démographiques (fiche de retour d'expérience sur les thématiques des transports, de l'habitat, de la culture..., formations auprès des élues...), favorise l'échange de bonnes pratiques et accompagne les collectivités dans une mission de conseil. La démarche s'appuie sur une dimension participative qui met en son cœur l'expérience des habitant-es des villes et notamment des personnes âgées.

Aujourd'hui, le réseau "Villes Amies des Aînés" représente près d'une centaine de villes, urbaines ou rurales (Rennes, Bordeaux, etc...).

## Le plan « anti-solitude »

Pau est la première ville en France à avoir lancé un plan anti-solitude pour lutter contre l'isolement, à tout âge et pour toutes conditions sociales.



À travers ce plan impulsé en 2019, Pau souhaite éviter le renfermement, l'interruption de la vie sociale et favoriser la participation à la vie de la cité des différents publics, jeunes et âgés. L'objectif est de favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle, au plus près du lieu de vie (interventions dans le quartier, en pied d'immeuble, dans les logements...).

Le premier plan en 12 actions proposé au printemps 2019 était issu d'ateliers de coproduction associant habitants, associations, élus et services de la collectivité. Mobilités, accès aux activités, colocation solidaire, recherche de la convivialité au travers d'activités partagées ou de petits aménagements du quotidien valorisation des associations et des dispositifs, sont autant de champs abordés.

Plusieurs principes guident l'action :

- Faire pour, par et avec
- Aller vers les publics
- La coopération (Ville/associations/habitants/bailleurs sociaux/commerçants/...)
- L'expérimentation (essai/erreur/ajustement)
- La souplesse pour s'adapter aux situation nouvelles (cf. COV19) ou se saisir d'opportunités
- L'entraide et la solidarité

- Des actions pragmatiques, toutes tournées vers la restauration du lien social
- Une intervention à différentes échelles (domicile, pied d'immeuble, quartier, ville).

Au-delà des actions thématiques proposées, il s'agit de favoriser les solidarités avec le déploiement et l'animation d'un réseau social de proximité Ensemble Solidar-IT. Ce dernier permet le repérage de personnes

isolées, et leur mise en relation avec des voisins prêts à rendre de menus services du quotidien (aide aux courses, visites de courtoisie, etc.). Autant d'interventions qui permettent de maintenir les ainés chez eux et qui confortent le vivre ensemble dans les quartiers.

Aborder l'habitant et l'humain sous le prisme des us-âges, contribue assurément à proposer une ville pour tous, inclusive et solidaire.

## Présentation synthétique du projet

### Les points clés :

- **La prise en compte du vieillissement dans les différents champs d'intervention du projet de renouvellement urbain et à travers la chaîne des déplacements :** les résidences (du logement aux parties communes), les espaces publics ou encore les services du quartier
- Une démarche globale à l'échelle de la ville, impliquant une **participation transversale** des acteurs du PRU sur le sujet du vieillissement (collectivité, bailleurs, associations...)
- La mise en œuvre de modalités de **concertation innovantes** pour **faciliter la participation de tous**
- **Une capitalisation et transmission de la démarche** au travers de l'élaboration d'un cahier de prescriptions architecturales, paysagères et urbaines favorisant le maintien des personnes âgées aux différentes échelles des espaces de vie.

### Profil du quartier

Le quartier Saragosse est marqué par une proportion d'habitant.es d'âge avancé et caractérisé par une fragilité économique et des situations d'isolement social importantes. Parmi ses 14 000 habitant.es, plus d'1/4 ont plus de 60 ans et dépendent des pensions et retraites, tandis qu'1/4 dépendent des prestations familiales, minimas sociaux, ou prestations logement. De même, plus de la moitié vivent seul.es dans leur logement.

Composé de grands ensembles, l'architecture et les caractéristiques urbaines du quartier le rendent

difficilement praticable et sont perçues comme un frein à la mobilité et à l'appropriation de l'espace public, notamment par les plus âgé.es.

Malgré des critères urbains et sociaux difficiles, le quartier Saragosse bénéficie d'une localisation attractive, proximité au centre-ville, qui lui vaut un attachement fort des résidents, souvent présent.es depuis de nombreuses années. Malgré cela, le quartier reste stigmatisé à l'échelle de l'agglomération paloise, et fait l'objet de stratégies d'évitement lors de l'attribution d'un logement social. A savoir que le quartier Saragosse concentre les loyers les plus bas de l'agglomération.

### La démarche

En 2015, le quartier Saragosse est identifié comme quartier d'intérêt national dans le cadre du NPNRU. La CAPBP définit à la suite un projet d'ensemble touchant à l'habitat social et privé, aux espaces publics et aux équipements publics, dans l'objectif d'améliorer la qualité de vie des habitants et de rendre attractif un quartier en perte de vitesse. Cette démarche aboutie dès 2017 à la signature d'une convention de renouvellement urbain, qui acte des transformations urbaines et sociales à venir pour un montant global de 127 M€ HT, et une participation du NPNRU à hauteur de 30 %.

Parallèlement au travail de préfiguration sur le projet de renouvellement urbain, la CAPBP a choisi de faire du quartier Saragosse un territoire d'expérimentation d'une démarche intégrée et inclusive pour proposer un cadre de vie adapté aux seniors, sans pour autant stigmatiser les aménagements dédiés.



C'est dans ce cadre qu'elle candidate à l'appel à manifestations d'intérêts « Ville durable et solidaire » pour bénéficier des compléments financiers du Programme d'Investissement d'Avenir du même nom, et devient lauréate début 2016 pour porter une démarche de projet visant la prise en compte des besoins des personnes âgées dans le cadre du renouvellement urbain de Saragosse.

Le programme Ville Durable et Solidaire a permis ainsi de financer un programme d'études complémentaires au protocole de préfiguration et articulées aux orientations du projet de renouvellement urbain. Intitulée « Silver and Co » la démarche se décline autour de 3 objectifs d'intervention permettant l'adaptation du quartier aux besoins des personnes âgées :

- \_\_\_\_\_ La rénovation et l'adaptation des logements, des parties communes et des pieds d'immeubles
- \_\_\_\_\_ L'aménagement des espaces publics
- \_\_\_\_\_ La création de services de proximité adaptés

## Le processus de projet et les outils mobilisés

### Une démarche transversale et collaborative facilitant l'appropriation des enjeux du vieillissement

Bien que le projet soit piloté par la direction de l'Habitat et de la rénovation urbaine de la Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées, la démarche se veut transversale aux différents acteurs du renouvellement urbain et à leurs différents services. Dès le lancement des premières études, un groupe de travail est constitué, mêlant différents services de la Ville et de l'agglomération (Habitat, Cohésion sociale, Vie des quartiers, Espaces publics...) et du bailleur Pau Béarn Habitat (suivi PRU, services de l'accompagnement social, gestion du patrimoine...) Dans ce cadre, des acteurs extérieurs à la gouvernance du projet (assistantes sociales, experts gériatriques...) mais ayant une bonne connaissance des besoins des personnes vieillissantes vivant sur le quartier ont été invités afin de promouvoir

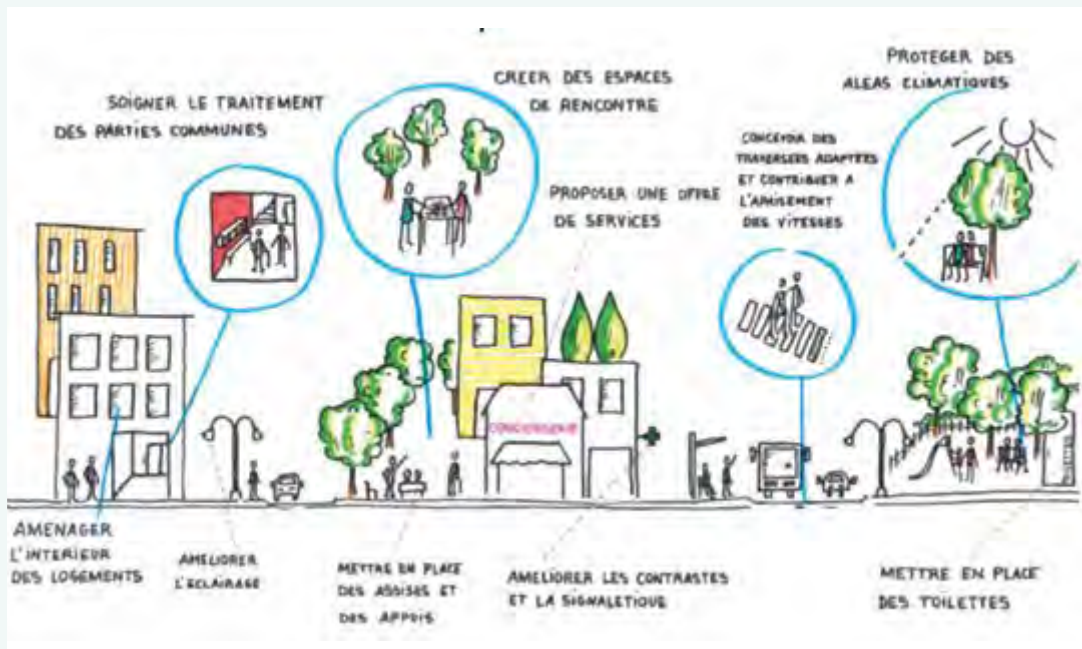


Schéma de la chaîne des déplacements issue de la démarche Silver&Co, CAPBP

les retours de terrain et d'expériences concrets sur ces questions. L'implication de tout.es dès les premières réflexions de la démarche a ainsi facilité son appropriation par les acteurs institutionnels et de terrain.

### Une étude fine des besoins du quartiers et des habitant.es en rapport à leur logement

Une première phase d'études financées par le PIA Ville Durable et Solidaire a permis à la CAPBP de se faire accompagner par un Bureau d'Étude pluridisciplinaire afin de calibrer les interventions nécessaires pour une rénovation des logements spécifiques au public vieillissant. Il comprenait des experts en faveur du bien vieillir à domicile (Cabinet Alogia), de la domotique (My Olymp) et des services adaptés (La conciergerie solidaire).

Un audit mené à l'échelle du quartier et par résidence a permis de mieux comprendre les spécificités et

problématiques liées aux configurations spatiales et architecturales qui constituaient un frein à la mobilité et la vie quotidienne des personnes âgées : poids des portes, absence de marquage des escaliers engendrant des risques de chutes, mais aussi manque d'adaptabilité des logements au vu de l'évolution des structures familiales... Des entretiens ont été menés avec les bailleurs, mais aussi les habitant.es âgé.es, permettant de comprendre les facteurs d'attachement au quartier ou encore les raisons des replis dans leur logement. Ce travail mené par un ergothérapeute a été essentiel à la compréhension des problématiques d'aménagement.

### Les grands axes d'innovation

#### Un aménagement des espaces publics participatif

Les réflexions menées sur les espaces extérieurs du quartier Saragosse ont été nourries par un travail de concertation mené de 2017 à 2019 sous la forme d'une



La démarche transitoire du jardin invisible menée par Bruit du Frigo



© CAPBP

### Mobilier adapté au vieillissement, parc central du quartier Saragosse à Pau

démarche de co-construction réalisée par l'association Bruit du Frigo, collectif d'architectes, urbanistes et médiateurs, spécialistes de la concertation paysagère.

Au-delà de proposer des aménagements paysagers adaptés à tous, dont les personnes vieillissantes ou en perte d'autonomie, l'objectif était de créer une vraie

dynamique de concertation dans le quartier autour d'espaces délaissés et peu appropriés, permettant à tous les habitants de s'impliquer dans le projet de renouvellement urbain.

L'association Bruit du Frigo (accompagnée par l'agence de paysage BASE) a alors proposé une





© CAPBP



© CAPBP

**Mobilier adapté au vieillissement, parc central du quartier Saragosse à Pau**

méthodologie innovante est ponctuée d'évènements invitant les résident-es de tout âge à l'occupation des espaces publics : temps de rencontre, chantiers participatifs, balades urbaines, goûters... des temps dédiés à la rencontre et la convivialité, de même qu'à la concertation et la construction d'un projet commun. Ces actions participatives appuyées par un temps de terrain long (projet sur deux ans, avec des temps d'occupation allant parfois jusqu'à une semaine) ont permis de toucher de nombreux publics - aîné-s, jeunes, familles... - pour co-concevoir des espaces qui répondent à tout-es, favorisant au long terme une plus grande mixité dans la sphère publique.

**Exemple de réalisations issues de la concertation : le Jardin invisible**

L'ambition, au travers de la création de six installations temporaires et d'un parcours graphique, est de reconnecter les espaces du quartier morcelés, de

préfigurer des usages, et de créer des parcours vivants et attractifs pour les habitant-es du quartier. À la suite de cela, la ville en étant Maître d'Ouvrage, les opérations concernant les espaces publics ont été enclenchées très rapidement, dès 2019 par le réaménagement du parc central et la création de la place Laherrère.

Les espaces verts, n'étaient pourtant que très peu appropriés par les habitant-es, qui les utilisaient presque exclusivement comme des espaces de traversées, sans y rester. Une attention particulière est alors portée sur le mobilier et les assises, notamment à leur récurrence et leur diversification (bancs, chaises extérieures, avec accoudoirs et sans), afin de permettre des temps de pauses régulières et de favoriser les espaces de convivialité (endroit ombragés, agréables, gardant la possibilité d'être seul-e ou accompagné-e).

### La rénovation de logements adaptés : une attention particulière pour ne pas stigmatiser

En parallèle des interventions sur l'espace public, le programme de réhabilitation des logements a été affiné avec le bailleur Pau Béarn Habitat puis projeté sur un calendrier de 10 ans. Il prévoit la sur-adaptation de 10 % du parc social requalifié dans le cadre du PRU, pour un habitat plus égalitaire et adapté aux enjeux du vieillissement.

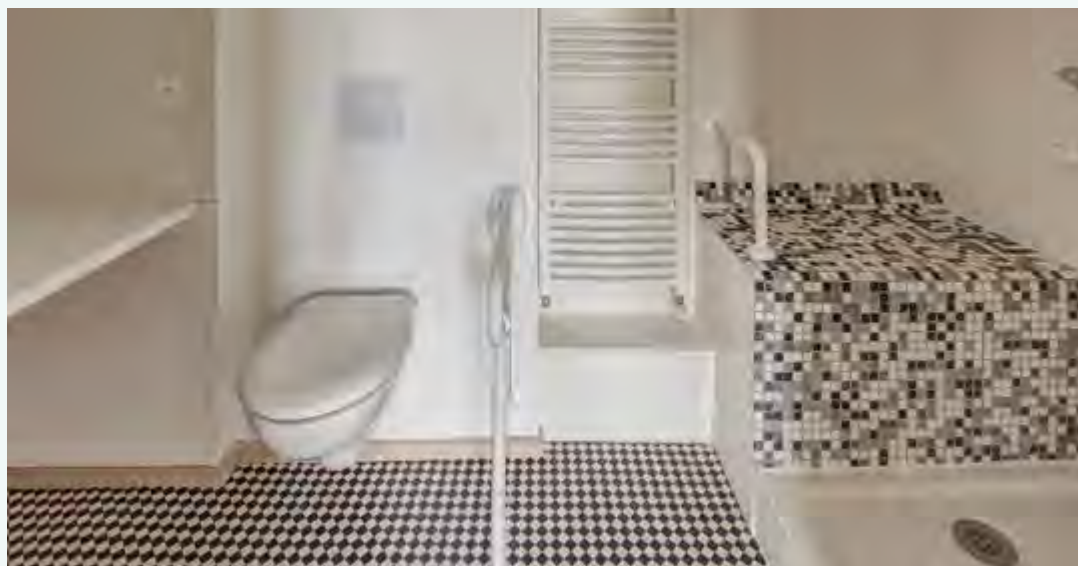
Le choix des logements à rénover prend en compte la diversité des profils d'habitants actuels et futurs, et se donne comme enjeu d'éviter toute stigmatisation (contre l'idée que les personnes âgées soient nécessairement en rez-de-chaussée, ou bien que les logements adaptés soient uniquement prévus pour elles, excluant d'autres publics). Ainsi, la rénovation tient compte de logement accessibles à la fois par ascenseur et par les escaliers, et ce sur les trois premiers étages des résidences (lorsque techniquement ces choix sont possibles). Cela permet de garder le choix et une gamme de préférence plus variée entre les étages, ainsi que la possibilité pour toutes de choisir de faire de l'exercice dès la sortie / l'entrée du logement. De plus, les logements dits « sur-adaptés » sont conçus comme compatibles aux personnes vieillissantes, mais également aux familles avec enfants, personnes

handicapées... L'idée n'est ainsi pas d'avoir des logements « réservés » à une population vieillissante, mais d'en offrir la possibilité.

De la même façon, le choix est fait de ne pas axer la rénovation des résidences sur la domotique, souvent considérée comme nécessaire à l'adaptation des logements pour des publics vieillissants. Son utilisation dans l'habitat est perçue à la fois comme un frein économique potentiel - pour des foyers modestes et dans une logique de « un logement inclusif est tout d'abord un logement abordable » - et psychologique - pour des publics peu à l'aise avec les nouvelles technologies. Bien que des outils comme des chemins lumineux ou des volets déroulables soient intégrés dans le programme, la CAPBP et le bailleur font le choix de privilégier la prise en compte des usages pour les faciliter au quotidien, sans recours systématique au numérique.

Le programme de réhabilitation a démarré début 2020 et est toujours en cours. La Tour des Fleurs (PBH) livrera fin 2021 12 logements sur-adaptés sur 72 logements requalifiés.

#### **Exemple de réalisation dans un T2 sur-adapté de la Tour des Fleurs :**



© Pau Béarn Habitat / X. Dumoulin

**Adaptation des logements dans le cadre de l'opération de réhabilitation de la Tour des Fleurs, quartier Saragosse à Pau**

### Construire des logements plus égalitaires : du hall d'entrée à l'aménagement de la cuisine

La réflexion autour de la rénovation de l'habitat s'inscrit dans une démarche globale, tenant compte du parcours des habitants depuis leur logement jusqu'à la sortie de la résidence. La réflexion est ainsi menée à plusieurs échelles :

- La voirie, les abords de pied d'immeuble
- Le parking
- Les containers
- Le visiophone
- Les halls
- Les escaliers et ascenseurs
- Les paliers et l'accès aux étages
- Les logements
- L'équipement domotique

À chacune de ces échelles sont définis des principes d'aménagements nécessaires à la prise en compte des

différentes vulnérabilités dues à l'âge : sécuriser les circulations, faciliter les entrées et sorties, garantir une isolation phonique et thermique, adapter chaque pièce de façon ergonomique, tout en garantissant leur réversibilité et leur adaptabilité à différents profils de résidents.

### Capitalisation de la démarche

Ces principes font aujourd'hui l'objet d'un guide de prescriptions : le programme Us-âge. Il est composé de fiches détaillées sur les manières de concevoir des espaces plus inclusifs pour les seniors, à chacune des échelles précitées (voiries, hall, logements...). Il s'adresse à tous les acteurs de la rénovation urbaine ou de la construction, notamment les bailleurs et promoteurs. À la suite de la publication de ce guide, la CAPBP souhaite faire bénéficier de son expérience au travers de formations et séminaires à destination de la communauté urbaine.

**LE PROGRAMME D'US-ÂGES**

- Des recommandations concrètes pour prendre en compte les US-âges, dans le cadre d'opérations d'aménagement, de rénovations ou constructions neuves.
- Faire adapter de nouveaux réflexes et faire progresser les pratiques pour organiser le vivre ensemble de demain et rompre l'isolement des habitants quelque soit leur condition et leur âge.

**DANS CES FICHES**

- Les objectifs à atteindre pour une qualité d'usage pour tous.
- Les moyens à mettre en œuvre.
- Des propositions concrètes et des pistes de livrables applicables.

**LÉGENDE**

- LES OBJECTIFS** : Rappel des objectifs du programme d'US-âges dans chaque domaine du bâti traité.
- L'INDISPENSABLE** : Les points de livrables applicables constituent le socle de bases (équipements minimum), auxquelles s'ajoutent dans le cadre de tout contrat de rénovation.
- L'AMBIENT** : Les pistes de livrables applicables ambiteuses, notamment dans le cadre de constructions neuves ou pour des opérations de rénovation.
- LIENS** : Références techniques, références légales, renvois à d'autres fiches.

**MODE D'EMPLOI**

- Faire du livrable un outil de médiation, de dialogue, de partage ou même de l'habitat, participe à rapprocher ou éloigner les acteurs, la proximité de leur être et à favoriser (ou pas) les relations de proximité, il est nécessaire de le réinterroger en permanence à travers les pratiques participatives de tous les habitants, à toutes les étapes de leur vie.
- Une approche à enjeux multiples, et un équilibre de détails livrables à construire ensemble l'habitat de demain avec comme principal but, l'émergence d'une culture du développement humain et architectural.
- Donner le goût des modes d'occupations et ne plus les subir.

**LES POINTS FORTS**

- Permettre à chacun de comprendre l'espace et de se repérer.
- Faire en compte la gestion du stress, du lent, du rapide, de la douleur, de la faisabilité et de l'isolement.
- Permettre de se retrouver en mouvement, dans un bon état.
- Favoriser le bien vieillir cognitif et physique.
- Contribuer au mieux-être ensemble et former la base d'appartenance et d'identité.

Ce programme vient donner une autre dimension à la loi ELAN et à la loi Climat.

### Fiche de présentation du programme US-âge

Source : communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées

## Budget

Certains investissements génèrent un surcoût plus important que les autres, tel que le choix de mobilier adapté, ou encore l'installation de domotique (tels que les chemins lumineux). Le coût de ces investissements s'accompagne également de la nécessaire intervention d'expert-es: ergonomes, ergothérapeutes, architectes spécialisé-es, expert-es domotiques...

**Coût des études** (intervention de spécialistes, travail de concertation) :

*Étude pré-opérationnelle menée par le groupement de bureau d'études pluridisciplinaire, MO CABBP : 88 600 € HT, co-financée par le PIA à hauteur de 60 % et la CDC à hauteur de 20 %.*

*AMO « Silver & Co » réalisée par Nadia Sahmi du bureau d'études Cogito Ergo Sum pour accompagner les premières opérations réalisées*

*(espaces publics et résidences sociales) et réaliser le guide des « Us-âges », MO CAPBP : 64 544 € HT*

*Coûts liés aux préconisations pour l'adaptation au vieillissement pour la requalification de 12 logements sur-adaptés à la Tour des Fleurs, MO PBH : 270 828 € HT, soit un surcoût de 22569 € HT par logement.*

Cette expérimentation met toutefois en évidence l'existence de coûts moindres pour des adaptations pourtant nécessaires à un urbanisme plus inclusif, qui relève plus de choix : celui des matériaux, des couleurs, de la localisation des assises, de la mise en relief des obstacles générant des risques de chute... Autant d'éléments pouvant être anticipés par une attention aux détails et une analyse des usages et des pratiques des habitant.es en amont des projets.

### Conclusions et enseignements

Ce que nous apprend le projet égalitaire de la ville de Pau :

- Un **temps d'étude et de co-construction sur le long-terme** avec une visée très participative et tournée vers tous les publics, pour s'assurer de la prise en compte des besoins du quartier
- Une **démarche intégrée et transversale**, s'assurant de l'acculturation des acteurs de toute la chaîne de conception au travers de l'animation d'un groupe de travail spécifique au vieillissement.
- En matière de logement, l'approche égalitaire repose sur une **réversibilité maximale des espaces** dans des principes ergonomiques qui facilitent leur appropriation par une grande diversité de public.
- Un travail de **capitalisation** important visant à s'assurer de la diffusion de ces pratiques, né d'une réelle volonté de sortir de l'expérimentation pour généraliser des espaces publics et des logements qui s'adressent à tout-es



## FICHE PROJET N°4

## Seine-Saint-Denis (93) • Prendre en compte le vieillissement et la perte d'autonomie dans le renouvellement urbain avec les Quartiers Inclusifs et Tiers-Lieux Autonomie



© FaSol &amp; Si

Tiers-lieu FaSol & Si à Rosny-sous-Bois, lauréat de l'AMI « Tiers-lieux autonomie dans mon quartier » du Conseil Départemental du 93

### Fiche d'identité et contexte

Le département de la Seine-Saint-Denis est souvent présenté comme étant le plus jeune de France avec 43 % de ses habitant-es qui ont moins de 30 ans. Cependant, comme partout, le nombre de personnes âgées, et parmi elles, de personnes dépendantes, va fortement augmenter dans les prochaines années. Les projections de l'INSEE indiquent que d'ici 2035, le nombre de personnes de plus de 60 ans devrait croître de 45 % et la part des plus de 85 ans devrait progresser de près de 120 %... L'augmentation du nombre de personnes âgées y sera ainsi plus forte que dans n'importe quel autre département francilien.

La qualité de vie de ces personnes au sein de leur domicile et dans leur quartier sera l'un des enjeux prioritaires des politiques publiques locales pour les quinze prochaines

années. Il s'agit tant de répondre aux aspirations et besoins de ces personnes que d'éviter des coûts futurs importants en cas de non-anticipation de cette problématique (coûts financiers en matière de santé publique, mais également coûts sociaux liés à l'isolement, à l'érosion de la cohésion sociale...).

Dans ce contexte, le département a souhaité adopter une approche globale, traduisant un changement de paradigme : ce n'est pas aux personnes âgées de s'adapter aux réponses institutionnelles classiques, mais à l'environnement social et urbain de se transformer pour mieux les inclure. Cette vision s'incarne à plusieurs niveaux :

— Une **politique volontariste en direction des personnes âgées**, des personnes en situation de handicap et de leurs aidants via la mise en œuvre des prestations d'aide sociale : Allocation

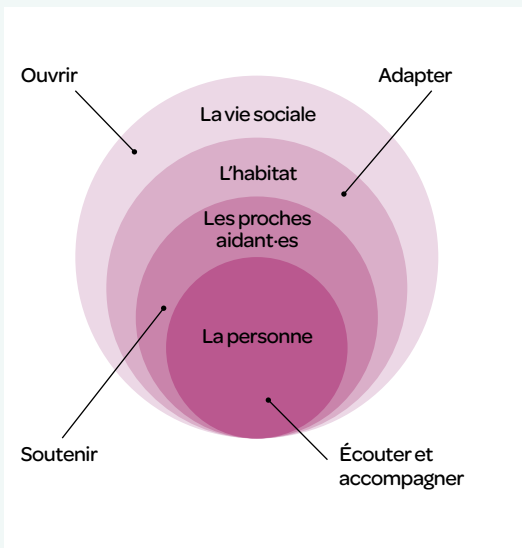


départementale personnalisée autonomie (ADPA), Prestation de Compensation du Handicap (PCH), Aide Sociale à l'Hébergement (ASH)...

— Expérimentation en tant que territoire pilote de la démarche « **Territoires 100 % Inclusifs** » lancée en 2018 par le secrétariat d'État auprès du premier ministre en charge des personnes handicapées. Cette démarche vise à améliorer la participation et la coordination de tou-tes les acteur-trices engagés-es dans le parcours de vie de la personne en situation de handicap. Dans ce cadre, les villes de Bondy et La Courneuve ont été sélectionnées pour tester de premières actions, en particulier, « I Wheel Share », une application mobile permettant aux personnes handicapées de connaître l'offre accessible sur leur territoire en matière de loisirs, d'emploi, de sport...

— Adoption du quatrième **Schéma départemental Autonomie et inclusion pour la période 2019-2024**. Le Département souhaite ainsi donner une impulsion décisive à l'atteinte de l'objectif d'inclusion des personnes fragilisées par l'âge et le handicap. Il formule quatre engagements clés :

- N°1. Impulser un département 100 % inclusif,
- N°2. Accompagner sans rupture, soutenir les proches aidant-es,
- N°3. Assurer le libre choix du lieu de vie – pour un habitat adapté et inclusif,
- N°4. Une offre médico-sociale adaptée pour apporter une solution à chacun-e.



Ces engagements dépassent largement la seule sphère médico-sociale et impliquent d'aller au-delà de la conformité réglementaire à des normes d'accessibilité. Pour cette raison le département y a associé de nombreux partenaires, notamment les acteurs de l'habitat et de l'aménagement. Leur concours s'avérera essentiel au titre de l'engagement n°3. Le schéma défend ce faisant une approche systémique de la prise en compte du vieillissement (cf. schéma ci-contre).

— Enfin, le département a identifié le Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU) comme l'un des leviers importants à activer. Le territoire compte 64 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) répartis sur 32 de ses 40 communes. Ce sont donc plus de 640 000 Séquano-Dionysiens qui y vivent, soit près de 40 % de la population du département. Parmi ces sites, 34 sont concernés par le NPNRU, et 24 sont d'intérêt national (sur 58 quartiers NPNRU d'intérêt national en Île-de-France et 200 en France). Synonymes de transformations urbaines et sociales majeures, ces projets sont des occasions rares d'adapter les logements et leur environnement aux enjeux du vieillissement, et ce spécifiquement pour une population plus précaire et plus isolée, que la moyenne nationale.

Si de nombreux acteurs - villes, bailleurs sociaux et associations notamment - conduisent des initiatives en ce sens, celles-ci demeurent le plus souvent pensées de manière isolée et sur de petites unités. La problématique du vieillissement reste rarement abordée explicitement dans les documents de programmation associés à ces projets. La démarche « **Quartiers inclusifs en Seine-Saint-Denis** » vise à généraliser l'approche inclusive et à permettre un changement d'échelle de la réflexion. Pour ce faire elle entend coordonner l'ensemble des parties prenantes et fournir aux acteurs du renouvellement urbain des outils pour agir (moyens d'étude et d'ingénierie notamment).

## Présentation synthétique du projet

### La démarche « Quartiers Inclusifs en Seine-Saint-Denis », de quoi s'agit-il ?

Il s'agit d'une démarche globale dont la finalité est de saisir les opportunités de transformation de certains quartiers pour en faire des territoires plus inclusifs. Cela correspond à la fois à un accompagnement opérationnel des collectivités du département et à une logique partenariale et apprenante. Celle-ci vise à fédérer les acteurs concernés et renforcer leurs compétences. En pratique, la démarche se décline autour des axes suivants :

#### — Une charte de coopération signée entre le département de la Seine-Saint-Denis et l'ensemble des partenaires impliqués :

- L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU),
- L'Agence Régionale de Santé Île-de-France (ARS),
- La Caisse des Dépôts et Consignations (CDC),
- La Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse (CNAV),
- La Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie (CNSA),
- La Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement (DRIHL),
- L'Union Sociale pour l'Habitat Ile-de-France (AORIF).

Au travers de cette charte, les partenaires affirment leur conviction commune selon laquelle le développement de quartiers inclusifs passera par une action résolue sur l'environnement urbain, l'adaptation des logements, le développement de services adaptés et l'encouragement des solidarités de proximité. Ils s'y engagent en outre collectivement autour des axes de partenariat suivants :

- **Sensibiliser et mobiliser les acteurs de l'aménagement aux enjeux de la perte d'autonomie** des personnes âgées et des personnes en situation de handicap. Les partenaires se mobilisent notamment pour construire et adopter un argumentaire commun adapté au profil et aux besoins des différents interlocuteurs

(EPT et communes, organismes de logements sociaux, aménageurs, promoteurs, bureaux d'études, services de l'Etat, entreprises de l'ESS...). Ils s'engagent également à partager l'ensemble des données quantitatives et qualitatives dont ils disposent et qui sont susceptibles de faciliter la mise en œuvre d'une approche inclusive de la rénovation des quartiers.

- **Mettre en place un accompagnement des acteurs du renouvellement urbain, complété par une démarche expérimentale.**
- **Favoriser l'émergence d'un habitat accompagné, partagé et inséré dans la vie locale pour les personnes en perte d'autonomie.**

— **La construction et la diffusion par le département d'un référentiel transversal et opérationnel** adapté aux spécificités du territoire Séquano-Dionysien pour le déploiement d'une approche égalitaire de l'urbanisme.

— **Un cycle de formation adressé aux élu-es et équipes techniques** pour sensibiliser aux enjeux liés au vieillissement et à la perte d'autonomie et favoriser l'appropriation du référentiel.

— **La sélection de 12 quartiers pilotes qui bénéficieront d'une assistance** à maîtrise d'ouvrage pour la mise en œuvre concrète des recommandations du référentiel dans le cadre de leur projet de rénovation.

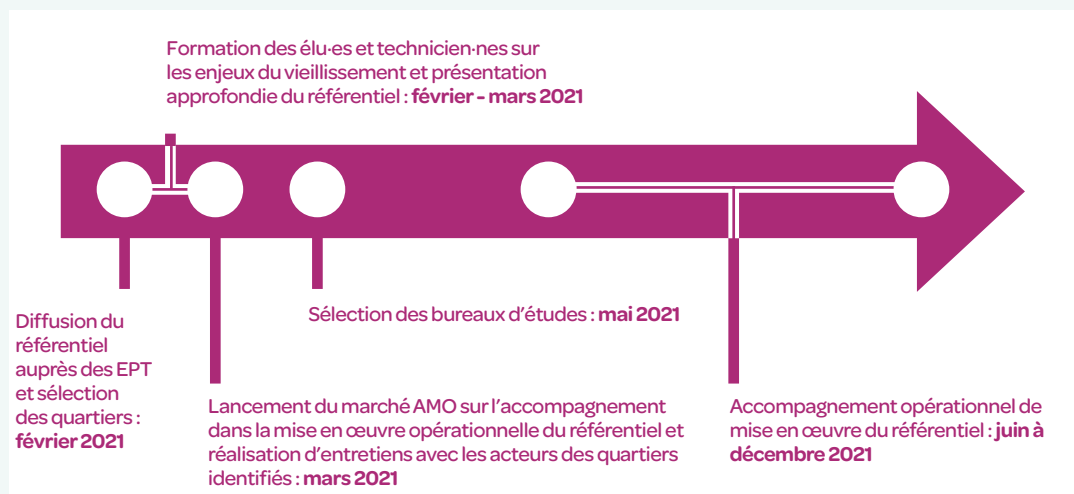
— **Une démarche participative de design thinking<sup>55</sup>** intégrant des habitant-es âgé-es et/ou en perte d'autonomie afin de faire émerger des idées innovantes et prototyper puis tester avec eux des pistes de solutions complémentaires vis-à-vis du référentiel.

— **Un appel à manifestation d'intérêt (AMI) « Tiers-Lieux Autonomie »** à destination des associations, des bailleurs sociaux, des collectivités, et des structures de l'ESS, visant à repérer et soutenir des lieux-ressources contribuant à la qualité de vie des personnes âgées dans les quartiers.

55. Méthode de conception, centrée sur l'utilisateur ou l'humain, associant ce dernier en vue de réaliser des services ou produits innovants, ou de résoudre un problème.

## La démarche

La démarche *Quartiers Inclusifs* est en cours de déploiement et a vocation à se poursuivre, *a minima*, jusqu'à la fin de l'année 2021.



## Le référentiel : point de départ de la démarche

La construction d'un référentiel global pour une « Seine-Saint-Denis favorable au vieillissement et au handicap » poursuit plusieurs objectifs :

- **Prendre en compte l'ensemble des composantes urbaines, depuis le logement jusqu'au quartier et les interconnexions de ce dernier avec le territoire.** Si plusieurs initiatives existent pour prendre en compte le bien vieillir dans les programmes d'aménagement, celles-ci se limitent souvent à des prescriptions applicables à l'échelle du bâtiment ou du logement.
- **Proposer une double approche technique et sociale.** Le référentiel fournit des recommandations sur l'évolution de l'environnement bâti mais également des pistes de solutions pour enrichir l'environnement social (développer l'offre de services, renouveler les modes d'accompagnement individuels et collectifs, soutenir le développement du lien social à l'échelle du quartier...).

### L'accompagnement opérationnel des douze quartiers

Réalisées par des cabinets d'assistance à maîtrise d'ouvrage acculturés aux enjeux du vieillissement, les



missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) viseront à décliner territorialement le référentiel global. Les acteurs du renouvellement urbain seront aidés à se réapproprier et à appliquer les recommandations sur douze quartiers qui seront sélectionnés par les élu-es du territoire (trois quartiers pour chaque EPT de Seine-Saint-Denis). Concrètement, ces interventions viseront à :

- **Permettre aux acteur-trices de mieux cerner les possibilités et les enjeux** à court et moyen termes sur les quartiers,
- **Analyser les études de préfiguration déjà réalisées**

### Dans et autour de mon logement

#### Adapter les logements

Prévenir la perte d'autonomie

#### Gestion de l'offre et de la demande

Une approche par flux

#### Penser de nouvelles formes d'habitat

Habitat inclusif

Focus sur la colocation

intergénérationnelle

Focus sur la colocation séniors

#### Depuis le logement jusqu'à l'espace public : accessibilité des parties communes

#### Les territoires favorables au maintien à domicile

### Dans mon quartier

#### Les espaces de circulation piétons

Accessibilité des cheminements piétons

Lisibilité des cheminements piétons

Signalétique et repères visuels dans l'espace

Confort d'usage

Sentiment de sécurité

#### Cohabiter avec les autres modes de transport

Partage de la voirie

Favoriser l'utilisation des transports en commun

commun

#### Végétation et points de fraîcheur

Espaces verts

Points d'eau

Agriculture urbaine

#### Espaces de repas et de convivialité

Favoriser l'appropriation de l'espace public

Implanter un mobilier urbain adapté

#### Gestion des lieux ressources et équipements

Garantir l'accessibilité

Favoriser l'accès et la fréquentation par les personnes âgées

personnes âgées

Créer des espaces ressources adaptés aux personnes âgées : les tiers-lieux

personnes âgées : les tiers-lieux

#### Accompagner le changement pendant la phase chantier

#### Intégrer les séniors dans le renouvellement de leur quartier

### Interconnecté sur le territoire

#### Gestion de la porosité/ perméabilité urbaine

#### Favoriser l'accès aux accompagnements proposés à l'échelle de la commune

#### Le quartier comme territoire test et innovant pour le reste de la commune

au spectre du vieillissement, et si besoin réaliser des études complémentaires (aucune des études techniques, sociales et urbaines réalisées dans le cadre des 34 projets de renouvellement urbain n'intègre une approche dédiée au vieillissement),

— **Évaluer avec l'équipe projet de chaque quartier la possibilité de développer des projets au regard de l'écosystème local existant,**

— **Repérer, solliciter et fédérer les acteurs et partenaires techniques et financiers susceptibles d'accompagner la démarche de quartier inclusif,**

— **Déterminer une feuille de route comprenant des pistes d'actions très concrètes à mettre en œuvre pour mettre en œuvre concrètement l'ambition d'inclusivité.**

#### L'AMI Tiers-Lieux Autonomie

Lancé par le département en octobre 2020 en direction des associations, bailleurs, collectivités et structures de l'ESS, l'AMI Tiers-Lieux Autonomie vise à mailler le territoire de lieux innovants, disposant d'un panel de services consacrés à l'autonomie. Ces lieux viendront diversifier et renforcer l'offre de proximité en direction des personnes âgées, mais aussi des personnes en situation de handicap, par des actions de prévention et un accompagnement à la fois social, médico-social et sanitaire.

Pour cette première étape, le département a souhaité soutenir prioritairement des structures déjà existantes, ou dont le projet de création est déjà bien avancé. Qu'elle

se perçoive comme un tiers-lieu ou comme un lieu avec un usage unique souhaitant élargir sa palette d'activités et de services, toute structure est éligible à condition qu'elle puisse justifier d'une action vers les personnes en perte d'autonomie. À partir des projets sélectionnés, le but est d'identifier des bonnes pratiques et d'alimenter un processus de prototypage des solutions permettant un essaimage plus large à horizon 2021, avec pour finalité la création d'environ 25 tiers-lieux à horizon 2024.

Le département définit les Tiers-Lieux Autonomie comme des espaces de convivialité et de ressources situés au plus proche des habitant-es des quartiers prioritaires (café associatif, local commun résidentiel, espace hybride, maison des seniors, maison intergénérationnelle...). Les projets retenus ont été sélectionnés au titre de leur action existante et/ou leurs projets de développement

contribuant au maintien à domicile de personnes âgées ou en perte d'autonomie, via un ou plusieurs des leviers suivants :

- Maintenir le lien social, par exemple en organisant des activités socio-culturelles,
- Faciliter la vie quotidienne, par exemple en proposant des petits services (de type conciergerie),
- Informer et orienter les personnes, par exemple en organisant des moments de partage de connaissances,
- Permettre la prise en charge médico-sociale, par exemple en organisant des lieux ou des temps d'intervention de professionnels du secteur médical, paramédical et de l'aide à domicile,
- Encourager la pratique d'activités physiques, par exemple en prévoyant des temps ou des espaces dédiés au sport.



© CD93

Formations à destination des tiers-lieux lauréats mises en place par le Conseil Départemental du 93

## FOCUS

- Lutter contre la fracture numérique, par exemple en proposant des ateliers d'initiation ou de perfectionnement à l'utilisation de l'informatique,
- Améliorer la coordination entre les acteurs, par exemple en mettant en place une gouvernance participative ouverte aux usager·ères.

Au terme de cet AMI, sept tiers-lieux ont été sélectionnés pour un soutien financier et un accompagnement par le Département. Une enveloppe totale de plus de 500 000 euros pour 2021 est consacrée à ces tiers-lieux qui inventent de nouvelles façons de prévenir des situations de dépendance.

## Les 7 tiers-lieux lauréats de l'AMI

**Dans le quartier Mont d'Est, à Noisy-le-Grand,** le futur Tiers-Lieu Autonomie est porté par le bailleur Seqens et l'association APES, spécialiste du développement social et urbain qui gère déjà pour le bailleur près de 450 Locaux Communs Résidentiels. Le lieu sera conçu avec les habitant·es et ouvrira ses portes à l'horizon 2022. Il sera pensé comme « l'extension des logements ». Implanté en rez-de-chaussée d'une résidence de 89 logements en cours de construction, ses 85 m<sup>2</sup> seront ouverts à l'ensemble des habitant·es du quartier. Il sera géré par l'APES et animé à mi-temps par un animateur-coordonateur. Son ambition sera de construire des ponts entre les générations : alors que l'entrée dans le monde du travail pour les plus jeunes risque d'être de plus en plus compliquée, les personnes âgées du quartier seront invitées à leur transmettre leurs savoir-être et savoir-faire pour la faciliter.

**À Pantin, aux Quatre-Chemins,** le café associatif déjà en activité depuis 2016 et porté par l'association « Pas si loin » va étendre son rayonnement. L'objectif est de redonner toute leur place aux personnes âgées dans la vie du quartier et les extraire de leur situation d'invisibilité. Parmi les nouveaux services qui vont être développés : une cantine solidaire gérée par des seniors, le développement d'un café dédié aux soignants-aidants sur la pause du midi pour tisser de nouveaux liens en direction des personnes âgées ou en perte d'autonomie, des ateliers couture, des sessions d'initiation au numérique ou bien encore des permanences d'écrivains publics.

**À Sevran, dans le quartier prioritaire Montceleux-Pont-Blanc,** le futur Tiers-Lieu

Autonomie ouvrira ses portes en 2022 au sein de la résidence Mazaryk en cours de réhabilitation. Le projet de réhabilitation offre l'occasion de redonner vie à d'anciennes caves situées en RDC de la résidence et murée depuis de longues années. Composée de 290 logements, 30 % de ses locataires sont âgés de plus de 65 ans. Le fil rouge de l'aménagement de ces 500 m<sup>2</sup> sera donc la création de nouveaux liens intergénérationnels. Le bailleur Vilogia et l'amicale des locataires, qui portent ensemble le projet, exploreront toutes les pistes permettant la polyvalence afin de pouvoir organiser une diversité d'activités : activités de bien-être comme de la gym douce ou du yoga, ateliers mémoire...

**À Montreuil, au sein du quartier prioritaire Ruffins - le Morillon - Bel Air - Grands Pêcheurs »** la Maison Montreuil devient Tiers-Lieu Autonomie pour pérenniser et élargir ses actions vers les seniors et les personnes en situation de handicap. Tiers-lieu solidaire et inclusif implanté depuis 2018 dans le Parc Montreuil, la Maison Montreuil a déjà une activité d'auberge, de café culturel, de cantine de quartier et d'espace de vie solidaire. Alors que les seniors représentent plus de 7 % des résident·es du quartier et que 50 % des plus de 80 ans vivent seul·es, le tiers-lieu proposera prochainement de nouvelles activités pour mieux répondre à leurs besoins : sport sur ordonnance, permanences d'aide au numérique, ateliers de prévention santé, cafés des aidants et, parce que la mobilité des seniors est un enjeu fort dans ce quartier escarpé, des triporteurs électriques conduits par des jeunes du quartier pour transporter les seniors vers leurs différents rendez-vous.



À Aubervilliers, cité Gabriel-Péri, un collectif d'habitant-es se mobilise, avec le soutien du bailleur, pour faire revivre un local associatif qui sera transformé à partir du printemps 2021 en un Tiers-Lieu Autonomie. Implanté en RDC, à l'entrée de la cité sur un lieu de passage quotidien des habitants du quartier, ce local de 55 m<sup>2</sup> accueillera prochainement une offre multi-services coconstruite avec les habitant-es. Seront notamment proposés : le renforcement du lien social grâce à des moments de convivialité autour de petits déjeuners thématiques, de repas partagés, de goûters intergénérationnels ou encore l'animation d'un jardin partagé; l'accompagnement des seniors avec des ateliers informatiques pour lutter contre la fracture numérique ou des permanences pour accompagner certaines démarches administratives. Une convention avec la Caisse

nationale d'assurance vieillesse devrait également permettre de mettre en place plusieurs ateliers santé ou bien-être.

À Noisy-le-Sec, dans le quartier naissant de la Plaine de l'Ourcq, un nouveau tiers-lieu de 50 m<sup>2</sup> a ouvert ses portes en février 2020 au sein d'une résidence d'habitat intergénérationnel. Le lieu est coporté par l'entreprise sociale de l'habitat Batigère Ile-de-France et l'association AMLI (acronyme pour Accompagnement, Mieux Être et Logement des Isolés). Il vise à favoriser les échanges et les projets collectifs. L'aménagement se fait progressivement, en concertation avec les habitant-es réuni-es en « Conseil des Voisins ». Le lieu accueillera prochainement ses premiers ateliers bien-être, numérique et alimentation, sous la supervision de la coordinatrice du lieu.

### La démarche de design thinking

Dernier maillon du dispositif « Quartiers Inclusifs en Seine-Saint-Denis » la démarche de *design thinking* vise à faire émerger et prototyper de nouvelles solutions inédites et ambitieuses. Elle s'appuiera pour cela sur la participation d'habitant-es du territoire, et notamment en perte d'autonomie, valorisant ce faisant expertise sur leur propre quotidien. Les solutions envisagées

seront ainsi à même de coller au plus près de la réalité du terrain et de ses besoins. Une fois testées et validées, ces solutions pourront trouver un terrain d'application dans les douze quartiers sélectionnés pour faire l'objet d'une assistance à maîtrise d'ouvrage. Le bilan de cette démarche fera l'objet d'un livrable qui permettra de compléter le référentiel global et d'encourager sa reproductibilité.

### Conclusions et enseignements

La démarche « Quartiers Inclusifs en Seine-Saint-Denis » se distingue par son **échelle**. En proposant un dispositif ayant vocation à transformer, à terme, un très grand nombre de quartiers sur le territoire, le département entend **engager un passage à l'échelle** pour dépasser les actions isolées et banaliser l'approche égalitaire de l'urbanisme.

Le projet repose également sur une très forte **ambition partenariale**. Elle s'incarne dans la charte *Quartiers Inclusifs* et l'appel à manifestation d'intérêt. La première réunit un large panel d'**acteurs institutionnels**, et le second reconnaît

le **rôle essentiel des associations, des bailleurs sociaux et des structures de l'ESS** dans la concrétisation de l'approche égalitaire de l'urbanisme.

Enfin, la démarche valorise l'objet « **tiers-lieux** » comme un **élément clé de la boîte à outils de l'urbanisme égalitaire**. Dans leur diversité de formes, de programmations et de gouvernances, ces espaces hybrides « extension du logement » et terreau de solidarités, apportent des solutions nouvelles aux enjeux d'isolement et de perte d'autonomie liés au vieillissement.

## FICHE PROJET N°5

### Sevran (93) • Réhabiliter une résidence autonomie avec et pour ses habitants avec la résidence des Glycines



© Ville de Sevran

#### Fiche d'identité et contexte

Le Foyer des Glycines est créé en 1974 par Batigère Île-de-France (ex - Sémaroise) dans le but de proposer aux personnes retraitées un logement de qualité et accessible financièrement. La résidence est construite sur un terrain détenu par la ville de Sevran et gérée par le Centre communal d'action sociale (CCAS). Elle est située au sein du quartier prioritaire politique de la ville Montceaux - Pont Blanc et accueille 72 résident-es (41 femmes et 31 hommes) dont l'âge moyen est de 74 ans.

Aujourd'hui, la résidence se trouve confrontée à trois processus concomitants de vieillissement : du bâtiment qui est dans un état de dégradation marqué, résultat d'une insuffisance de moyens pour sa maintenance et son entretien; des résident-es eux-mêmes; et de la vie collective.

Dans ce contexte, l'établissement public territorial (EPT) Paris Terres d'Envol et le bailleur social Batigère ont souhaité porter une réflexion sur la mise aux normes et la modernisation de la résidence autonomie des Glycines. Cette réflexion s'inscrit dans le cadre plus large du projet de rénovation urbaine du quartier Montceaux (quartier d'intérêt national NPNRU). Batigère a souhaité construire le projet à partir des besoins des résidents et de leur vécu. Le bailleur a ainsi initié une démarche de programmation collaborative de plusieurs mois. Pour la concevoir et l'animer il s'est fait accompagner de l'agence Wigwam Conseil, spécialiste en intelligence collective, intervenant au titre d'assistant à maîtrise d'ouvrage. La démarche, résolument partenariale, a ainsi fait intervenir Batigère et son AMO, Paris Terre d'Envol, la ville de Sevran et les habitants de la résidence.





La majorité des résidents des Glycines dispose d'un niveau de revenu ne permettant pas d'accéder au parc locatif privé ni même aux logements les plus sociaux (PLAI). Elle se trouve dans une situation de grande précarité, avec de petites retraites et un reste-à-vivre modeste. Une partie des habitants était dépendant des solutions d'hébergement d'urgence avant d'emménager aux Glycines. Pour la plupart, l'entrée dans la résidence a correspondu avec une rupture ou un accident de la vie (divorce, mort du conjoint, arrêt brutal de l'activité...). C'est pourquoi la réflexion autour du devenir de la résidence s'est faite avec une exigence fondamentale : améliorer la qualité de vie des résident-es sans augmenter leurs redevances. L'enjeu majeur était de rester fidèle à l'ambition initiale d'inclusivité et d'accessibilité pour tou-tes à un logement de qualité.

### Les points clés

— **Une démarche partenariale** associant le bailleur, les collectivités, les habitant-es et leurs aidant-es et les professionnel-les intervenant aux Glycines pour imaginer ensemble l'avenir de la résidence en définissant plusieurs scénarios d'évolution possibles (reconstruction, réhabilitation).

- **La recherche de solutions innovantes** pour articuler l'ambition d'une amélioration nette de la qualité de vie au quotidien et le maintien d'un niveau de redevance stable pour les résident-es.
- **Une démarche participative ambitieuse** et adaptée aux spécificités d'un public senior fragile socialement et économiquement, axée sur la présence de terrain, l'écoute et le dialogue autour de sujets concrets.
- **Une approche intégrée** mettant en résonance le projet de bâtiment (transformation physique) avec celui de ses résident-es et de l'équipe de professionnel-les (transformation sociale).

### Le processus de projet

#### La démarche participative

La démarche de coconstruction avec les habitants s'est déroulée sur environ sept mois (de septembre 2018 à mars 2019). Elle a été intégralement pilotée par le cabinet Wigwam Conseil, avec l'appui de Jean-Pierre Marielle Consultant (programmiste et urbaniste) et Frédérique Letourneux, sociologue. Elle s'est appuyée sur trois volets complémentaires :



## Deux sujets concrets traités au cours de la concertation

Parmi les sujets ayant fait l'objet d'échanges approfondis avec les résident-es au cours de ces trois ateliers, on peut citer :

— **L'identification des talents que les résident-es souhaitent partager, entre eux et avec des personnes extérieures à la résidence** (aide aux devoirs, couture, cuisine...). Cette réflexion a également permis de soulever des points essentiels concernant les dynamiques intergénérationnelles souhaitées par les habitants. L'échange avec des adolescents suscite des craintes et n'est pas souhaité. En revanche, les relations avec les enfants sont valorisées, à condition qu'elles prennent place dans des lieux dédiés, bien séparés des espaces privés qui ont vocation à rester calmes et intimes.

— **Le recensement des objets du quotidien pouvant être mutualisés à l'échelle de**



© Batigère

**la résidence.** Le constat a été fait d'un manque d'espaces de rangement au sein des logements conduisant à un encombrement des appartements. Les habitant-es ont donc été invité-es à identifier les objets pouvant être stockés dans un espace collectif pour un usage mutualisé. Pour cela, ils-elles ont d'abord listé tous les objets présents dans leur logement avant de distinguer ceux qu'ils-elles utilisent quotidiennement et ceux dont ils-elles ont un usage moins fréquent et pouvant être partagés.

DANS MON LOGEMENT	CE QUE JE N'UTILISE PAS DEPUIS 1 AN	CE QUE J'UTILISE RÉGULIÈREMENT
<b>CE QUE JE PEUX PARTAGER AVEC MES VOISINS</b>	Radio Appareil à raclette Bricolage Boîte à rangement Appareil à fondue Tupperware Planche et fer à repasser Une valise moyen format	Béquilles, cannes, déambulateur Armoire Penderie avec portes battantes Fauteuil relax Une table ronde pour 8 personnes Des chaises 2 tables de chevet 1 tabouret 1 bureau Étagères Armoire de toilette Jardinière, plantes Fer à repasser, aspirateur Petit meuble de rangement de cuisine Radio, télé, téléphone 4 ou 5 paires de chaussures Vêtements d'été, d'hiver Marmite, casseroles, Réfrigérateur 3 ou 4 bouteilles de vin Petite épicerie, produits secs Boîtes de conserve Bouilloire, micro-onde, cafetière, friteuse Assiettes Riditeur d'appoint Canapé Fauteuil Lit Produits d'entretien, balai serpillère, chiffon à poussière Articles de pêche Vélo d'appartement
<b>CE QUE JE PEUX DONNER OU VENDRE</b>	CD DVD	
<b>CE QUE JE VEUX ABSOLUMENT GARDER</b>	Bibelots Radiateur mobile Ventilateur	

Cet exercice s'est fait en trois temps. Les participant-es ont commencé par identifier tout ce qu'ils-elles avaient dans leur logement. Ensuite, ils-elles ont distingué ce qu'ils-elles utilisent régulièrement, de ce qu'ils-elles n'utilisent plus depuis un an. Pour cette dernière catégorie, ils-elles ont trié les objets qu'ils-elles pouvaient partager, donner, jeter ou vendre puis ceux importants pour eux de conserver. Par cet exemple, on identifie ce que nous pourrions appeler les objets indispensables à ranger, et pour lesquels des rangements doivent être bien pensés. De même on observe le potentiel de mutualisation relativement important si demain, cet exercice n'était pas fait par 3 participants, mais 74!

© agence Wigwam conseil

— **2<sup>e</sup> volet : un travail d'observation sociologique et la conduite d'une série d'entretiens en tête à tête, au sein de la résidence.** Entre septembre et octobre 2018, deux journées complètes d'observation ont été organisées au sein de la résidence. Au cours de ces journées, 17 entretiens ont été conduits avec des résident-es, à leur domicile (13 femmes, âgées de 60 à 97 ans et 4 hommes, âgés de 72 à 84 ans). Des échanges ont également eu lieu avec des enfants de résident-es, des membres du personnel de la résidence et des acteur-trices associatifs intervenant dans le quartier. Ces temps d'entretiens formels ont été complétés par des moments d'observation informels dans les espaces collectifs (hall, couloirs, jardin). Complémentaire aux ateliers, cette approche sociologique a permis d'élargir le cercle au-delà du groupe ressources et de recueillir une parole individuelle et intime.

— **3<sup>e</sup> volet - L'analyse des ressources du quartier :** identification des parties prenantes présentes localement (associations, commerçant-es, start ups, entreprises...) en vue de structurer un véritable « écosystème de services ». Il s'agit d'acteurs pouvant tant bénéficier aux résident-es ponctuellement, que faire l'objet de partenariats pérennes avec la résidence.

### Les scénarios d'évolution

Au croisement du travail collaboratif conduit avec les habitant-es et de la réflexion des professionnel-le-s (maîtrise d'ouvrage et AMO), deux scénarios programmatiques ont été esquissés pour l'avenir de la résidence :

- **Scénario 1 :** une opération de déconstruction puis de reconstruction neuve avec une capacité équivalente de résident-es, sur un autre site,
- **Scénario 2 :** une stratégie d'acupuncture sur le bâtiment existant (réhabilitation).

Sur la base de ces deux hypothèses, la maîtrise d'ouvrage a conduit une analyse coût-bénéfice intégrant une dimension économique et sociale. En définitive, malgré les difficultés inhérentes à une intervention en site occupé, c'est l'hypothèse de la réhabilitation qui a été retenue. L'option d'une construction neuve aurait occasionné une augmentation significative des redevances des habitant-es (contraire à la philosophie du projet). En outre, les résident-es ont exprimé un très fort attachement au quartier et aux réseaux de solidarité locale qu'ils s'y sont construits.

### Les orientations d'aménagement et de programmation

Le travail collaboratif conduit avec les habitant-es a alimenté l'AMO de Batigère qui a formulé des orientations d'aménagement et de programmation qui devront guider le projet de réhabilitation.

#### Faire évoluer les logements

- **Le constat.** À l'échelle du logement, trois enjeux majeurs sont identifiés par les résidents.  
**Le manque d'espace de rangement et de stockage** conduit à l'encombrement des appartements. **Les cuisines sont jugées peu fonctionnelles**, limitant les habitant-es désireux de s'investir dans la



préparation de repas. Enfin, les salles de bains nécessitent un rafraîchissement, et notamment la suppression des **marches d'accès à la douche**.

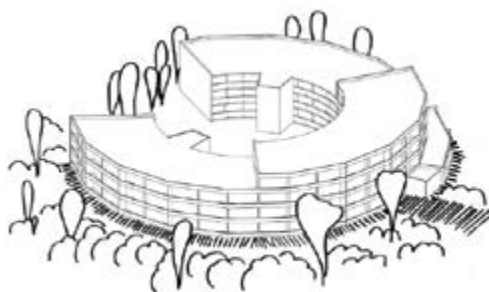
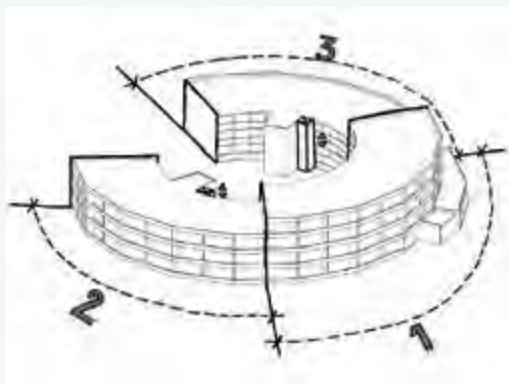
**Ces dernières constituent le premier irritant** des résident-es lorsqu'on leur demande ce qui ne fonctionne pas actuellement dans leur logement.

— **Les orientations de projet :** sur la base de ces constats, l'AMO a esquissé un schéma du potentiel d'évolution des logements visant à les rendre plus fonctionnels et plus ergonomiques. Il est également envisagé de varier les typologies de logements, de multiplier les logements traversants pour amener de la lumière naturelle dans les salles d'eau et les cuisines. Est aussi proposé de renverser le fonctionnement de près de la moitié des logements pour une orientation maximale et une réappropriation des coursives en loggias.

### Optimiser l'organisation et le confort du bâtiment

— **Les constats.** À l'échelle du bâtiment et de ses abords immédiats, plusieurs dysfonctionnements ont été identifiés par les habitant-es. Ils conduisent à repenser l'organisation et l'accès à la résidence. La desserte uniforme des logements par coursives fermées évoque davantage un hôpital ou un hôtel qu'un immeuble classique de logement, empêchant de se sentir véritablement chez soi. Les parcours pour rentrer chez soi sont insuffisamment variés et ne permettent ni de se rencontrer confortablement ni de s'éviter si on le souhaite. Les abords de la résidence sont jugés peu qualitatifs, voire accidentés.

— **Les orientations de projets.** Face à ces enjeux, l'AMO a formulé les orientations suivantes : végétaliser le pied d'immeuble, créer des jardins en rez-de-chaussée, diversifier les accès aux logements, et diviser le bâtiment en trois séquences pour créer des échelles de vie plus petites, à taille humaine.



### Renforcer le collectif et offrir davantage de services

— **Les constats.** Les espaces communs sont sous-utilisés ou mal agencés (salons, bibliothèque, hall d'accueil) et le patio est difficilement appropriable. La démarche a soulevé le besoin de rompre l'isolement (en développant les relations entre résidents et avec l'extérieur) tout en cherchant à s'en protéger (pour conserver le calme et l'intimité à l'intérieur de la résidence). résidence sont jugés peu qualitatifs, voire accidentés.

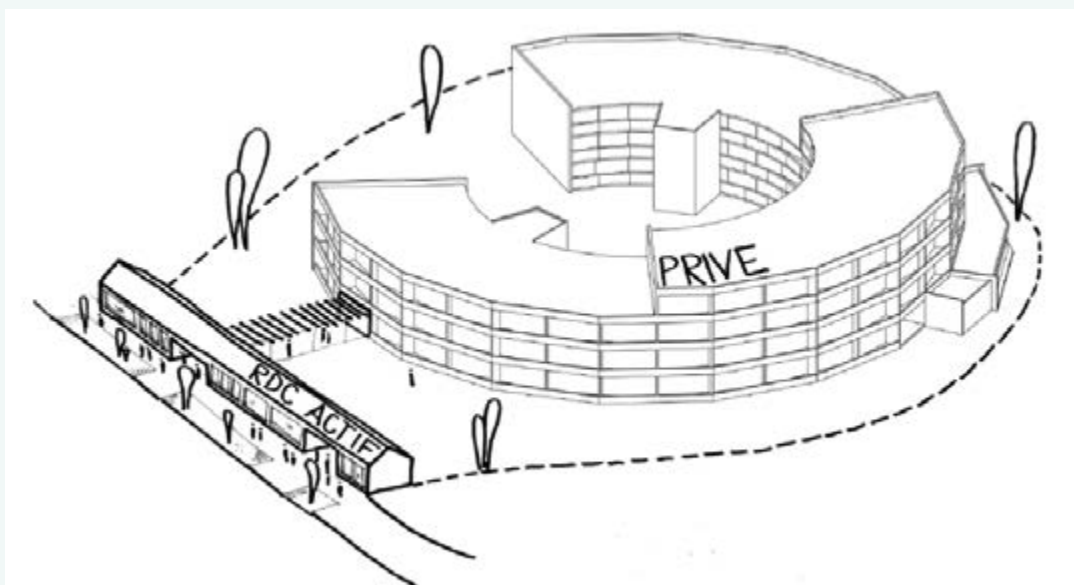
— **Les orientations de projets.** Face à ces

injonctions en apparence contradictoires (s'ouvrir à de nouveaux services et activités versus se protéger de l'extérieur), la maîtrise d'ouvrage et son AMO préconisent d'extraire les espaces communs de la résidence actuelle. Ils seraient alors transposés dans un bâtiment adossé : un rez-de-chaussée actif intégrant une diversité de fonctions (lieu tiers/bistrot, cabinet médical, logements visiteurs, logements étudiants, salon de coiffure...). En définitive, l'enjeu sur cette opération n'est pas tant de faire que la ville entre dans la résidence mais plutôt de « faire sortir »



les résident-es. D'où la pertinence de créer deux ambiances, incarnées par deux espaces différenciés (logements/équipement, public/

privé). Cette zone hybride et tampon viendrait, en outre, renforcer le sentiment de réassurance en « protégeant » la résidence de l'extérieur.



### Conclusion et enseignements

Un marché public de maîtrise d'œuvre sera prochainement lancé par Batigère afin de concrétiser la vision coconstruite avec les habitant-es et formalisée par l'AMO. L'équipe retenue sera chargée de traduire de manière opérationnelle les orientations programmatiques présentées ci-dessus.

La démarche conduite aux Glycines confirme qu'un travail de diagnostic sensible participatif mettant en évidence les usages et le ressenti des habitant-es permet d'apporter des réponses aux besoins spécifiques des seniors, y compris dans un cadre économique contraint.

Ce type d'approche exige un travail approfondi de terrain afin de gagner la confiance des habitant-es et de faire émerger progressivement les points sensibles qui devront faire l'objet d'interventions architecturales et urbaines. Elle n'est pas coûteuse en ressources matérielles et n'entraîne pas nécessairement de surcoûts manifestes sur l'opération. Elle exige cependant l'engagement intense et durable de nombreuses parties prenantes (collectivité, bailleur, AMO...). Selon le retour d'expérience du bailleur, le coût en ressources humaines mobilisées se trouve largement compensé par les gains de qualité de conception et d'acceptabilité du projet (en particulier lorsqu'il s'agit d'une opération de réhabilitation en site habité).

# Cohésion sociale

## SANTÉ



# Fiches projets

## FICHE PROJET N°1

### LILLE • Définir une stratégie urbaine d'ensemble favorable à la santé

#### Échelle

Quartier | Équipement

#### Thématiques santé

#### prioritaires

Qualité de l'air | Bruit |  
Alimentation | Énergie

#### Dates clés

- **2015** : Candidature à l'AMI « Ville durable et solidaire »
- **2016** : Signature du protocole de préfiguration du NPNRU intégrant les premières opérations de démolition et de la convention cadre de la phase de maturation du projet d'innovation soutenu par le PIA « Ville durable et solidaire » (VDS)
- **2020** : Signature de la convention pluriannuelle avec l'ANRU (2020-2027) et de la convention cadre de la phase opérationnelle du projet d'innovation



#### Contexte du projet

Le secteur Concorde, situé dans le quartier Faubourg-de-Béthune au sud de Lille accueille 1500 logements sociaux, pour près de 4000 habitants. Le revenu médian

est inférieur à 1 100 € en 2014 (contre 1 500 € pour Lille et ses communes associées) et plus de la moitié des habitants du quartier (51,2 %) se situent sous le seuil de pauvreté (25 % en moyenne pour Lille et ses communes associées).

Concorde se trouve particulièrement enclavé par de grands axes routiers qui le soumettent à d'importantes nuisances environnementales :

- 150000 véhicules/jour sur le boulevard périphérique;
- 5 % des logements en point noir du bruit et plus de 30 % au-dessus des normes préconisées par l'OMS, dépassement récurrent des valeurs réglementaires pour les particules fines (PM10) et dioxyde d'azote.

Paradoxalement, c'est aussi un site bénéficiant d'un important patrimoine paysager, avec de nombreux espaces verts et une densité de construction relativement faible offrant un potentiel de mutation intéressant.

**Le quartier bénéficie des fonds complémentaires du PIA «Ville durable et solidaire» pour mettre en œuvre une démarche innovante de projet visant à favoriser la santé grâce aux opérations de renouvellement urbain.**

### Genèse et objectifs

Après une première expérience d'EIS portant le projet de la friche ferroviaire Saint-Sauveur, la Ville de Lille a souhaité s'engager dans une démarche globale d'action sur les déterminants de santé dans le cadre du PRU du quartier Concorde, soumis à de fortes nuisances environnementales. L'appel à manifestation d'intérêt «Ville durable et solidaire» a constitué une opportunité pour aller plus loin en matière d'Urbanisme favorable à la santé.

Dans cette intention, la direction du Renouveau urbain a animé un travail transversal avec les directions Habitat, Risques urbains et Urbanisme pour définir toute la démarche de projet soutenue par le PIA «Ville durable et solidaire» intitulée «Quartier à santé positive», visant à réduire les inégalités sociales et environnementales de santé et minimiser les nuisances liées à la proximité du périphérique.

Quatre axes d'intervention structurent le projet «Quartier à santé positive» :

- améliorer la qualité de l'air (intérieur et extérieur);
- réduire l'exposition au bruit des habitants et usagers;
- améliorer les conditions d'alimentation;
- développer la production d'énergies renouvelables.

### Principales orientations favorables à la santé

Dans le cadre de la phase de maturation du projet d'innovation soutenu par le PIA VDS, quatre études

de préfiguration ont été menées pour consolider les objectifs stratégiques de la démarche «Quartier à santé positive» :

- 1 Études sur les potentiels de développement d'agriculture urbaine sous l'angle des capacités agronomiques et du modèle économique.
- 2 Études de faisabilité pour le développement d'un écran acoustique le long du périphérique, support d'usages innovants, et notamment support du projet d'agriculture urbaine.
- 3 Préconisations pour la rénovation acoustique des logements.
- 4 Référentiel pour minimiser le bruit dans le quartier.

Les enseignements de ces études ont permis de nourrir directement la programmation du PRU, comme sa recomposition urbaine, paysagère et ses enjeux de santé à travers :

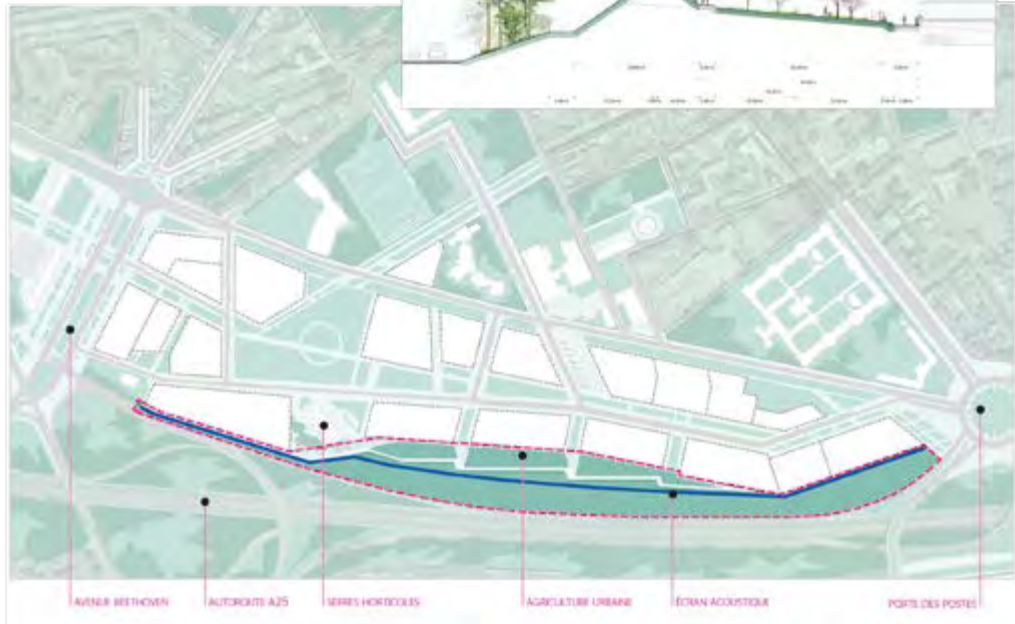
- > La création d'une **colline acoustique et cultivée** :
  - Création de l'écran et du talus acoustiques : démarrage des travaux au T4 2021 par l'aménageur (première opération d'aménagement phare sur le quartier dans le cadre du PRU), 3,5 M€ (dont 30 % de financement PIA, MOA SPL Euralille).
  - Installation et aménagement du site pilote d'agriculture urbaine : démarrage des travaux au T4 2021.
  - AMO pour le montage opérationnel de la centrale photovoltaïque en autoconsommation collective (MOA Ville) : étude lancée en mai 2021, 40 000 € (dont 75 % de financement PIA).
- > L'expérimentation d'une **démarche d'excellence air, bruit et énergie** dans des opérations de logements pilotes : réhabilitation de la barre Renoir (sélection du programmiste en cours et mise en œuvre 2021-2027, MOA Lille Métropole Habitat), réalisation d'une cité des équipements regroupant un groupe scolaire, un centre Petite enfance et une médiathèque (mise en œuvre 2020-2025, MOA Ville de Lille).
- > L'amélioration de la qualité de l'air et la réduction du bruit dans les aménagements d'espaces publics par le **déploiement d'outils de modélisation 3D**.

-> La mise en place d'une **démarche de communication engageante sur les bénéfices pour la santé auprès des habitants** :

Afin d'impliquer les habitants dans la démarche d'innovation et les accompagner dans l'adoption des dispositifs, une méthodologie dite de «communication

engageante» a été réalisée auprès de 250 foyers (action réalisée en 2018-2019, MOA Ville de Lille, 40 000 €, dont 75 % financement PIA).

### Extrait de l'avant-projet de la colline acoustique et cultivée réalisé par la maîtrise d'œuvre urbaine : Fortier



### Enseignements et perspectives

L'acculturation aux enjeux de la santé environnementale des équipes a été facilitée par l'expertise du service des risques urbains de la Ville, très à la pointe sur ces sujets de santé environnementale, tandis que la direction projet «à deux têtes» a permis de consolider la gouvernance métropolitaine : définition de stratégies à l'échelle de la MEL sur les questions de qualité de l'air, de santé environnementale, et soutien de la Ville aux démarches d'agriculture urbaine.

Une réalité de terrain parfois abrupte rend les considérations en matière de santé moins prédominantes pour certains habitants. Néanmoins, au travers de l'agriculture urbaine les questions d'alimentation deviennent concrètes et l'évocation

des enjeux de santé environnementale plus aisée.

Des projets comme celui de Concorde sont expérimentaux à plusieurs titres pour la Ville et la MEL et vont irriguer les réflexions tant sur la chaîne de conception que sur les compétences et le rôle de la maîtrise d'ouvrage. La Ville souhaite notamment déployer la démarche «Quartier à santé positive» dans le cadre du renouvellement urbain des quartiers anciens dégradés (Wazemmes et Moulins).

### Contacts

Direction du Renouvellement urbain – Ville de Lille  
**Nina COLOMBO** – Directrice du Renouvellement urbain  
[ncolombo@mairie-lille.fr](mailto:ncolombo@mairie-lille.fr)  
**Ophélie BANNIER** – Cheffe de projets Innovation  
 et Renouvellement urbain – [obannier@mairie-lille.fr](mailto:obannier@mairie-lille.fr)



## FICHE PROJET N° 2

## PIERREFITTE-SUR-SEINE • Minimiser les nuisances environnementales le long d'infrastructures routières et ferroviaires

### Échelle

Quartier

### Thématiques santé prioritaires

Environnement sonore et qualité de l'air | Espaces verts et nature en ville | Mobilités et pratiques de l'activité physique.

### Dates clés

#### • Novembre 2016 :

Signature du protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain de Plaine Commune (dont Fauvettes/ Joncherolles).

#### • Novembre 2019 :

Validation en comité d'engagement



© Ville de Pierrefitte-sur-seine

### Quartier Joncherolles Fauvettes à Pierrefitte - Linéaire RN1.

### Contexte du projet

Membre de l'Établissement public territorial de Plaine Commune, la commune de Pierrefitte-sur-Seine (93) compte environ 30 000 habitants et a bénéficié d'un premier programme de rénovation urbaine dès 2008.

Inscrit dans le NPNRU, le périmètre d'étude Joncherolles-Fauvettes bénéficie d'une situation stratégique au sein de la commune. Il s'étend sur une superficie de 25 ha au total et compte une diversité de fonctions (habitat social, logements en copropriété, logements pavillonnaires, activités économiques et commerciales,

équipements publics), mais il reste marqué par la forte présence d'infrastructures de transports lourds. Le secteur est en effet organisé de part et d'autre de la RN1 (support du Tramway T5 Saint-Denis – Sarcelles mis en service en 2013) et des voies du réseau ferré Paris-Nord.

### Genèse et objectifs

La Ville de Pierrefitte-sur-Seine s'est saisie de l'opportunité du renouvellement urbain pour porter une réflexion globale sur la santé en visant d'abord l'atténuation des nuisances environnementales avant de réfléchir à des prescriptions

générales favorisant la santé dans le projet. Dans cette intention, la Ville a candidaté à l'appel à manifestation d'intérêt «*santé environnementale et aménagement durable*» (Amisead) lancé par l'ARS Île-de-France et l'ADEME en 2016. Bénéficiant de financements dédiés, la collectivité a déployé une démarche d'Urbanisme favorable à la santé dans le cadre de son NPNRU, la première en Île-de-France.

### Principales orientations favorables à la santé

Trois enjeux de santé prioritaires ont été définis :

- les espaces verts et les mobilités actives;
- la qualité de l'air et les impacts du bruit;
- l'accès aux services sanitaires et sociaux.

Au total, une vingtaine de recommandations ont été formulées sur ces trois thématiques visant à enrichir le projet urbain dans son ensemble. Dans la dernière phase de la mission, cinq de ces recommandations ont fait l'objet d'une fiche-action détaillée afin de favoriser leur mise en œuvre opérationnelle :

#### —— Favoriser la qualité de l'air intérieur.

Les propositions portent à la fois sur le processus de construction (du diagnostic à la réception du bâtiment) à travers la méthode de management Manag'R, initiée par l'ADEME pour intégrer la qualité de l'air intérieur dans l'acte de construire; le choix de matériaux de construction, d'isolation, de revêtement et d'ameublement à faible émissivité de composés organiques volatiles; la conception de systèmes de ventilation mécanique (avec des débits supérieurs à la réglementation au regard du fort trafic environnant) en particulier pour les bâtiments accueillants des publics.

#### —— Faire du futur gymnase et du centre social et culturel des bâtiments exemplaires.

Le projet urbain prévoit la démolition du centre social et du gymnase vétustes à l'entrée, dans une pointe délimitée par la RN1 et les voies ferrées (emplacement actuel de la copropriété Fauvettes dont le projet prévoit la démolition). L'étude a confirmé que ce site, particulièrement exposé aux contraintes environnementales, ne convenait pas à de la reconstruction résidentielle. La réalisation de nouveaux équipements publics pouvait y trouver un sens, avec un effet vitrine pouvant valoriser l'ensemble du nouveau quartier et l'opportunité d'en faire

un équipement exemplaire avec la recherche d'un label environnemental.

#### —— Faciliter l'accès aux espaces verts et aux lieux d'activité physique au sein et aux abords du quartier en proposant d'aménager et flécher des parcours cohérents avec une pratique de marche active d'environ 30 minutes.

L'intérêt de cette action est notamment de penser la complémentarité des futurs aménagements du projet urbain avec les ressources existantes du territoire. Un des parcours proposés intègre une traversée du cimetière intercommunal jouxtant le secteur, présentant des attraits du fait de la présence d'espaces verts et de chemins adaptés aux mobilités piétonnes et cyclistes. Un autre se rend vers la butte Pinson.

#### —— Créer un jardin apaisé au cœur du secteur

**Joncherolles.** Le projet urbain prévoit de renforcer la place des espaces verts dans le quartier, avec l'ambition d'y intégrer des aires de jeux et d'activité physique faisant actuellement défaut, à destination des jeunes. L'étude d'UFS a montré que cette programmation pouvait être complétée en réalisant également un jardin dit «apaisé». Le jardin apaisé vise à offrir un lieu plus tourné vers des pratiques de contemplation, de ressourcement. Concrètement, ce jardin apaisé ne nécessiterait pas une surface extensive (projet sur 500 m<sup>2</sup> environ), mais intégrerait les éléments récurrents dans les jardins thérapeutiques : diversité des espèces végétales, présence de l'eau courante, qualité des perspectives visuelles, attention particulière à la régulation de la fréquentation...

#### —— Proposer des principes d'aménagement pour les constructions envisagées le long de la RN1,

notamment en étudiant les différentes solutions possibles pour tenir compte des contraintes de pollution atmosphérique et de bruit liées à cet axe. Les propositions ont porté aussi bien sur les choix de conception urbaine (principes d'îlots et de fronts bâtis à favoriser) que sur l'organisation architecturale (conception des immeubles et logements). Cette thématique sera approfondie durant la définition des fiches de lots.

### Budget/financements

Mission AMO UFS : 49900 € HT, financée dans le cadre de l'Amisead conjoint de l'ARS Île-de-France et de l'ADEME.



Quartier Joncherolles Fauvettes à Pierrefitte.

### Enseignements et perspectives

**L'implication progressive de nouveaux acteurs, une ouverture sur de nouveaux enjeux.** La démarche d'UFS a été lancée à l'initiative de la Ville de Pierrefitte-sur-Seine et les premières phases de travail ont été suivies par les services (santé et urbanisme) et les élus communaux. Progressivement, les travaux de la mission « UFS » ont associé les services de l'EPT Plaine Commune : la rénovation urbaine en charge du montage du dossier NPNRU, les espaces verts, l'écologie urbaine.... Ils permettent des échanges sur le projet et des mesures opérationnelles (prise de conscience sur la question des allergènes, l'importance des enjeux d'espaces propices au ressourcement, à la contemplation...) que les services pourront mettre à profit sur ce projet urbain et au-delà.

**L'approche UFS, un levier pour augmenter la prise en compte des besoins des habitants.** Au titre de la démarche UFS, les habitants ont été mobilisés lors de cinq ateliers de travail, aux différentes étapes (focus groupes d'une dizaine de personnes). Cette mobilisation s'est inscrite en complément d'une concertation déjà approfondie engagée par Plaine Commune au titre du NPNRU. C'est pourquoi les ateliers UFS ont été orientés vers des sujets précis relatifs aux attentes santé/bien-être des habitants, puis à un regard sur des propositions ciblées du programme

d'action de l'UFS (par exemple : focus groupes sur les parcours santé et le jardin apaisé).

**Les principales conclusions seront actuellement déclinées dans une charte d'aménagement soutenable du projet de renouvellement urbain,** en cours de rédaction par Plaine Commune. Au moment de la désignation de l'aménageur, il est prévu que la charte fixe les objectifs sur les différents volets (gestion de l'eau, constructions, création d'espace public...). Des objectifs qui sont ensuite déclinés dans des documents opérationnels prescriptifs (cahiers de prescriptions environnementales...). Les principes UFS seront également déclinés dans les fiches de lot à destination des opérateurs immobiliers.

#### Contacts

##### Unité territoriale de rénovation urbaine Plaine Commune

01 71 86 36 29- 01 71 86 36 28  
[christophe.bissainte@plainecommune.fr](mailto:christophe.bissainte@plainecommune.fr)  
[ibrahim.marzouki@plainecommune.fr](mailto:ibrahim.marzouki@plainecommune.fr)

##### Atelier Santé Ville

Directeur de la Santé  
[ababacar.ba@ccas.pierrefitte93.fr](mailto:ababacar.ba@ccas.pierrefitte93.fr)  
 01 72 09 32 73

## FICHE PROJET N° 3

## PARIS • Caractériser la vulnérabilité du quartier pour offrir des réponses ciblées



### Thématiques santé prioritaires

Modes de vie sains | Accès aux soins | Qualité de l'air | Alimentation

### Méthode

Démarche d'EIS portant sur la globalité du PRU

### Dates clés

• **Avril 2017 :**

Signature du protocole de préfiguration

• **Été 2017 :**

Lancement de l'Évaluation d'impact sur la santé (EIS)

• **Printemps 2018 :** Finalisation du profil de territoire santé

• **Décembre 2018 :** Validation des recommandations de l'EIS en Copil final

• **Mars 2020 :**

Signature de la convention projet urbain

Quartier des Portes-du-Vingtième, Paris. 2017.

© Jacques Leroy. Source SCC/DU

### Contexte du projet

Le quartier des Portes-du-Vingtième est l'un des vingt QPV de la Ville de Paris. Bordé au nord par la Porte de Bagnole et au sud par la Porte de Montreuil, il est enclavé entre les boulevards des Maréchaux, le périphérique et un échangeur autoroutier. Le quartier accueille principalement des logements sociaux, de nombreux équipements sportifs et très peu de services. Il compte 11167 habitants et se caractérise par sa jeunesse, une proportion large de familles monoparentales, un taux important de chômage chez les populations jeunes et une forte

précarité sociale. Les indicateurs socio-économiques se sont dégradés ces dernières années.

### Genèse et objectifs

La réalisation d'EIS sur les projets structurants de la mandature a été inscrite dans le Plan parisien Santé environnementale (PPSE – 2015), cadre politique de référence pour une amélioration de la santé environnementale à Paris. En 2016, le service parisien de Santé environnementale rattaché à la sous-direction de la Santé au sein de la Direction des affaires sociales, de l'enfance et de la santé (DASES) de la Ville de Paris



a été mandaté par les élus Santé et Urbanisme de la Ville de Paris pour accompagner le projet de renouvellement urbain des Portes-du-Vingtième par une Évaluation des Impacts sur la Santé (EIS). L'EIS a démarré à l'été 2017.

La méthodologie EIS a consisté dans un premier temps à construire un profil de territoire à partir des indicateurs socio-économiques, démographiques et sanitaires (données de santé scolaire), et d'une enquête qualitative menée par entretiens auprès de personnes vivant ou travaillant sur le secteur au contact des habitants. Le profil de territoire réalisé entre l'été 2017 et le printemps 2018 a permis d'identifier des populations particulièrement vulnérables confrontées à un cumul de difficultés économiques, sociales, culturelles et emblématiques des problématiques connues dans le quartier. **Le traitement des données des bilans de santé scolaire a quant à lui permis de mettre en évidence une prévalence deux fois plus élevée du surpoids, comparativement au XX<sup>e</sup> arrondissement, et un besoin de prise en charge en santé mentale dès le plus jeune âge en lien avec les difficultés rencontrées par les familles.**

Sur la base de ce profil et en réponse aux orientations du Copil (février 2018), l'équipe EIS a mené une analyse des effets du projet urbain sur six enjeux de santé, avec une priorité accordée aux trois premiers :

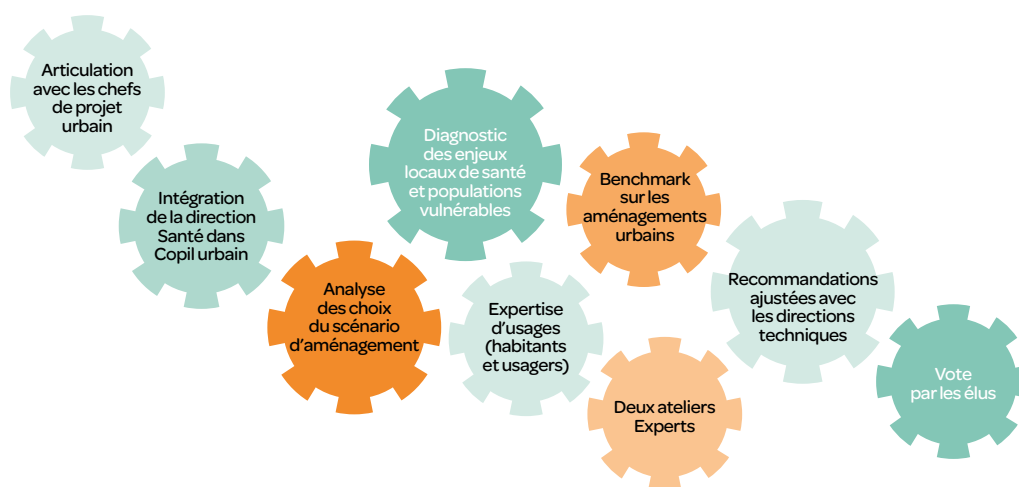
— les modes de vie sains;

— le cadre de vie et l'aménagement urbain;  
— la qualité des milieux;  
— la cohésion sociale;  
— l'accès aux soins, aux services et aux commerces;  
— le développement économique et l'emploi.

Grâce à une articulation étroite avec les chefs de projet urbain, l'équipe EIS a fourni des livrables intermédiaires dès septembre 2017 pour accompagner les étapes clés du projet et guider les choix urbains. Plusieurs rendus intermédiaires de l'EIS ont pu ainsi être validés et communiqués aux chefs de projet avant le rapport final, en particulier l'analyse des différents scénarios d'aménagement sous l'angle de la santé, le diagnostic des enjeux locaux de santé, les actions de préfiguration et la liste des recommandations validées en Comité de pilotage (Copil). Ces documents sont venus enrichir le volet sanitaire des Études d'impact environnemental préparées par la Ville de Paris pour l'autorité environnementale, et ont alimenté la réflexion interne sur la programmation des équipements publics ou les actions de préfiguration du quartier.

### Principales orientations et programmations favorables à la santé

Les 43 recommandations – déclinées en 99 actions opérationnelles – ont permis de proposer aux élus de nouveaux équipements publics (recommandations sur la programmation), d'orienter les directions techniques



Méthodologie EIS sur les Portes-du-Vingtième

Source : équipe EIS, DASES Ville de Paris





#### Modos de vie sains (Activité sportive et physique, alimentation)

Salle de danse et Dojo dans la tour des Sports pour encourager la pratique féminine  
Construction des bâtiments selon les principes d'Active Design  
Jardins potagers en pieds d'immeubles, épicerie solidaire



#### Cadre de vie (Déchets, nuisibles, ICU, espaces verts, sentiment de sécurité)

Dispositifs constructifs anti-rongeurs  
Protection solaires extérieures sur les façades exposées au soleil  
Jeux d'eau, brumisateurs  
Transparence des grilles et clôtures



#### Conditions de vie (logement, emplois, revenu)

Equipements Low Tech de maintenance peu coûteuse dans les logements  
Orientation des Jeunes vers les recrutements « sans concours » de la Ville  
Offre commerciales en partie adaptée au pouvoir d'achat des ménages



#### Environnement physique (Air, Bruit)

Multiplication et diversité des protections antibruit  
Déplacement du point d'évacuation du chauffage urbain situé en toiture d'un immeuble de logements sociaux (source de NO2)



#### Environnement socio-économique (Accès aux soins et aux services)

Création d'un centre de santé (public) axé sur l'Enfance et la parentalité 400m<sup>2</sup>  
Extension de l'expérience d'un bailleur social sur la mise en place des « boîtes à clés » dans les immeubles pour favoriser l'accès des soignants à domicile



#### Environnement social (Liens familiaux et sociaux, cohésion sociale, compétences)

Création du lieu hybride « Vivre ensemble » 300m<sup>2</sup>  
Ateliers collaboratifs pour faciliter le quotidien des familles monoparentales  
Appartement témoin pour recueillir les attentes des locataires sur la réhabilitation

Source : équipe EIS, DASES Ville de Paris

### Exemples de recommandations validées à l'issue de l'EIS (extrait)

vers des usages des bâtiments et des espaces publics favorables à la santé (recommandations sur les usages) ou encore de mobiliser les programmes et dispositifs pilotés par les Directions de la Ville au bénéfice des populations du territoire (recommandations sur les actions ou politiques sectorielles).

Une mission d'appui EIS a été intégrée dans le traité de concession à l'aménageur. Les recommandations d'usage sont aujourd'hui incluses dans le cahier des charges des aménageurs (fiches de lots). D'autres font l'objet d'une mise en œuvre anticipée avant même que le chantier ne démarre, sur des crédits internes ou avec le soutien financier de l'ADEME et de l'ARS IdF.

L'EIS a enrichi directement la programmation de la ZAC au regard des indicateurs de vulnérabilité ressortis du diagnostic :

Le constat de pathologies chez l'enfant (surpoids et troubles de santé mentale) a conduit à intégrer au projet urbain l'enjeu d'accès aux soins avec le choix de programmer un nouvel équipement public de santé

tourné vers l'enfant et la parentalité au vu des résultats de l'EIS. Cet équipement tourné vers la prévention sera couplé à un équipement de santé privé (type Maison de santé pluridisciplinaire) en charge du soin.

En réponse à l'EIS, la création d'un tiers lieu en rez-de-chaussée pour favoriser la vie de quartier, les initiatives citoyennes, les permanences des services publics « hors les murs » et les activités proposées par les associations a également été retenue par les élus.

L'ARS et l'ADEME ont soutenu financièrement, dans le cadre du deuxième appel à manifestation d'intérêt *Santé environnement et aménagement durable (Amisead) 2019*, la mise en place de certaines actions retenues par l'EIS.

La convergence avec la mission Résilience de la Ville de Paris, notamment sur les cobénéfices climat/santé, a permis de faciliter certaines interventions proposées par l'EIS comme l'inscription des écoles du secteur en tant que bénéficiaires de la transformation en cours Oasis (programme piloté par la mission résilience), ou encore la transformation d'une rue du quartier en rue



© Pierre L'Excellent

### Premiers travaux sur la rue multibénéfice : installation de la plaque climatique, été 2019

multibénéfice disposant d'aires de jeux, de dispositifs de rafraîchissement et de mobilier urbain.

### Enseignements et perspectives

La sensibilisation à la démarche EIS menée en amont auprès des directions techniques et élus a été gage de réussite.

La réalisation de l'EIS en régie au sein de la Ville de Paris par deux ingénieurs (1,5 ETP sur 18 mois) témoigne d'une volonté politique forte et présente plusieurs avantages :

- accès aux données internes à la Ville de Paris des bilans de santé scolaire;
- travail transversal avec les directions techniques de la Ville pour construire/ajuster les recommandations et les valider;
- connaissance des acteurs et du mode de fonctionnement de la Ville;
- contribution à une culture commune sur les déterminants de santé avec les autres Directions de la Ville;
- intégration dans l'équipe de renouvellement urbain assurant la concordance des calendriers de rendu, permettant à l'EIS de s'adapter au phasage du projet urbain pour l'alimenter utilement (livrables intermédiaires).

Mobilisée dès le démarrage des études urbaines, l'équipe EIS a pu proposer une analyse des différents scénarios d'aménagement urbain sous l'angle de leurs atouts ou faiblesses vis-à-vis de la santé. Cette approche basée sur des outils d'Urbanisme favorables à la santé a aidé la décision et a contribué au choix du projet présentant

les meilleurs atouts sous le prisme de déterminants de santé. Les éléments apportés par l'EIS ont ainsi aidé à renforcer l'adhésion des Directions de la Ville, des élus et des partenaires tels que l'ANRU au choix du projet retenu.

Le profil de territoire a été enrichi avec près de 40 entretiens réalisés auprès d'acteurs et usagers du territoire. Ce process, bien que chronophage, s'est révélé extrêmement riche et a directement alimenté les recommandations. Les équipes territoriales de santé se sont emparées du profil de territoire pour mener des actions auprès des groupes de populations et autour des besoins identifiés (actions de l'Atelier Santé Ville en direction des personnes âgées, ou encore réflexion en cours avec l'aménageur sur la préfiguration du centre municipal de santé enfant et parentalité, etc).

Le suivi de la mise en œuvre des recommandations n'est plus du ressort de l'équipe EIS mais relève des services de renouvellement urbain : réflexion en cours pour formaliser une instance au sein de la Ville qui pourrait être en charge à la fois du choix des projets devant faire l'objet des prochaines EIS et du suivi des recommandations formulées sur les EIS en cours ou finalisées.

Ce type de démarche suscite de l'intérêt au sein de la Ville de Paris et tend à se systématiser : retours positifs des Directions, des usagers et d'un des architectes coordonnateurs des études urbaines, embauche d'une troisième personne au sein de l'équipe EIS, trois études santé en cours sur d'autres projets urbains.

### Contacts

#### Céline LEGOUT (équipe EIS)

Ingénieur, Évaluation des impacts sur la santé  
Direction de l'Action sociale, de l'enfance et de la santé,  
service parisien de Santé environnementale  
[celine.legout@paris.fr](mailto:celine.legout@paris.fr)

#### Estelle TRENDEL (équipe EIS)

Ingénieur, Évaluation des impacts sur la santé  
Direction de l'Action sociale, de l'enfance et de la santé,  
service parisien de Santé environnementale  
[Estelle.trendel@paris.fr](mailto:Estelle.trendel@paris.fr)

#### Rapport complet

<https://cdn.paris.fr/paris/2020/01/28/e07212b4817aa342c5e7d92bba393bb4.pdf>

## FICHE PROJET N° 4

## RENNES • Définir une méthode dynamique pour intégrer la santé

**Thématiques santé prioritaires**

Qualité de l'air | Bruit | Mobilités et pratiques de l'activité physique

**Méthode**

Expertise UFS mobilisée sur les programmes présentant des enjeux forts en matière de santé

**Dates clés**

- **20 avril 2015 :** Signature du protocole de préfiguration
- **2016 :** Élaboration du profil santé du quartier et lancement de la démarche
- **2018 :** Expertise UFS
- **22 décembre 2017 :** Signature de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain



© Arnaud Loubry

**Quartier du Gros-Chêne****Contexte du projet**

Situé à Rennes (Ille-et-Vilaine) et inscrit dans le NPNRU, le quartier du Gros-Chêne est marqué par d'importantes inégalités sociales et environnementales de santé qui se caractérisent notamment par des taux d'obésité et de mortalité nettement plus élevés que sur le reste de l'agglomération rennaise. Il fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain contractualisé avec l'ANRU depuis 2017.

**Genèse et objectifs**

Membre du réseau français des Villes-Santé de l'OMS (coopération entre les Villes ou les EPCI qui ont la volonté de mener des politiques favorables à la santé et à la qualité

de vie urbaine), la Ville de Rennes s'est appuyée sur les professionnels du Réseau Bretagne urbanisme et santé (RBUS) et sur une première expérience d'EIS menée sur le projet de restructuration de la halte ferroviaire Pontchaillou (2010).

Dès 2014, la Ville et le RBUS envisagent le lancement d'une démarche EIS portant sur un PRU du territoire breton. Le quartier du Gros-Chêne apparaît pertinent, avec d'importantes ambitions de transformation. Le service Santé-environnement et la direction Aménagement urbain et Habitat y voient l'opportunité de travailler collectivement. Après un travail préalable de diagnostic santé, la poursuite d'une démarche santé en lien avec

le PRU est validée par les élus. En 2016, l'examen du PRU par l'ANRU permet de définir des sujets prioritaires dans la perspective d'une Évaluation d'impact sur la santé.

Finalement, le cadre de l'EIS est abandonné : il n'est pas assez souple à ce stade d'avancement du projet. La démarche se réoriente vers une méthode plus dynamique qui va être inscrite dans la concession d'aménagement afin de concevoir et réaliser un projet favorable à la santé. L'idée est d'outiller les différents acteurs du PRU (chargé d'opération, programmiste, maître d'œuvre, les différents services de la collectivité...) avec une expertise santé en fonction des besoins et de faire rentrer cette thématique dans le dialogue avec les habitants du quartier.

### Principales orientations urbaines favorables à la santé

À partir de 2018, la Ville de Rennes s'est fait accompagner pour apporter une expertise UFS au fil de l'eau, auprès des différentes équipes techniques en charge du PRU.

#### Analyse de l'impact du programme urbain au regard de la santé

-> Soutien du service Aménagement opérationnel (direction Aménagement urbain et Habitat) pour la poursuite de la définition du projet et l'approfondissement de l'étude d'impact environnemental :

- Analyse de l'ensemble du projet au regard de déterminants de santé, en insistant sur les déterminants non traités dans l'étude

d'impact environnemental : «Activité physique» et «Cohésion sociale».

- Avis et préconisations sur le projet.
- Apport d'éléments de connaissance sur la place de la santé dans l'étude d'impact environnemental et avis sur l'étude en cours d'écriture.

**Production** : Un document synthétisant l'analyse du projet et les préconisations santé, tableau de suivi des préconisations.

#### Analyse de la conception des espaces extérieurs dédiés au jeu au regard de la santé

-> Soutien du service Aménagement opérationnel (direction Aménagement urbain et Habitat) sur le travail de conception des espaces publics, notamment des aires de jeu, pour favoriser l'appropriation par le sport et le mouvement tout en rationalisant leur aménagement à l'échelle du quartier (aujourd'hui plusieurs petites aires disséminées) :

- Apport d'éléments de connaissance sur les effets de l'activité physique sur la santé (selon le type d'activité et l'âge).
- Apport d'éléments de connaissance sur les caractéristiques d'une aire de jeu stimulant l'activité physique (synthèse d'articles scientifiques pertinents).
- Analyse de chaque aire de jeu/city-stade/terrain extérieur au regard de sa propension à stimuler l'activité physique.

## Exemples de préconisations pour les aires de jeu et pieds d'immeuble du Gros-Chêne

### Pour les aires de jeux

- > Supprimer les micro-aires de jeux.
- > Conserver autant que possible l'aire du jardin Arc-en-ciel.
- > Se concentrer sur la création d'une (voire deux) grande aire de jeux ambitieuse qui :
  - respecte les caractéristiques d'une aire de jeu stimulant le jeu actif listées dans le document;
  - est multiâge (de 3 à 11 ans);
  - proposition de localisation : place du Clair-Détour/Pôle associatif de la Marbaudais (à la sortie de l'école Trégain + bénéficiaire du futur réseau piéton).

### Pour les pieds d'immeuble/l'hyperproximité

- > Aménagements paysagers de qualité stimulant le jeu actif libre.
- > Pas de structures de jeu.
- > Apprentissage progressif de l'autonomie de l'enfant.
- > Familiarisation de chacun avec la pratique du vélo/trottinette.



Image du futur groupe scolaire intégrant les orientations favorables à la santé.

— Préconisations précises sur la suppression/ création/réaménagement de ces espaces (nombre, localisation et conception).

**Production :** Un document synthétisant les éléments de connaissance, l'analyse et les préconisations.

### Analyse du projet de nouveau groupe scolaire Europe/ Rochester

-> Soutien auprès du service Programmation des investissements (direction des Projets d'équipements publics) dans le cadre de l'écriture du programme du futur groupe scolaire (réalisé par un cabinet d'étude) :

- apport d'éléments de connaissance sur les déterminants de santé;
- apport d'éléments de connaissance sur liens entre cadre de vie/santé, bâtiment/santé;
- avis sur le contenu du programme.

**Production :** Un document synthétisant et justifiant les préconisations santé est annexé au programme, qui est le point de départ du concours architectural.

### Enseignements et perspectives

La démarche «santé» contribue à la définition du projet et à son enrichissement (par exemple : localisation et

caractéristiques des aires de jeu), en se basant notamment sur des connaissances scientifiques et en ciblant des enjeux sur certains sujets comme l'alimentation, en lien avec centre commercial. D'autres sujets se révèlent étroitement liés, notamment autour des enjeux climat/santé (présence de l'eau, îlots de chaleur urbains...), mais toujours au bénéfice du projet urbain.

On observe que si historiquement, la démarche a été introduite et menée par le service Santé-environnement, ce dernier est éloigné de l'opérationnalité du PRU. C'est à travers la concession d'aménagement confiée à la SPLA Territoires publics et sa montée en compétences sur l'UFS que la démarche se poursuit.

### Contacts

#### Marie ANDRÉ

Cheffe de projet Renouvellement urbain  
Rennes Métropole  
Pôle Solidarité Citoyenneté Culture  
- Programme de Renouvellement urbain  
[m.andre@rennesmetropole.fr](mailto:m.andre@rennesmetropole.fr)

### Pour en savoir plus

[http://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/atelier2\\_support\\_amartin.pdf](http://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/atelier2_support_amartin.pdf)



## FICHE PROJET N° 5

## NANTES • Implanter une Maison de santé pluridisciplinaire dans un quartier

**Thématiques santé prioritaires**

Accès aux soins

**Méthode**

Démarche d'EIS portant sur un équipement de soins

**Dates clés**

- **2016** : Réalisation d'une Évaluation d'impact sur la santé (EIS)

- **Avril 2019** : Signature de la convention de renouvellement urbain

Image de la future maison de santé Bellevue .



© Ville de Nantes

**Contexte du projet**

Initié en 2012, le PRU du quartier Grand Bellevue à Nantes (Loire-Atlantique) bénéficie également du Nouveau programme national de renouvellement urbain. Dans ce cadre, un projet de Maison de santé pluriprofessionnelle (MSP) a vu le jour, ainsi que la mise en place d'une étude EIS à l'initiative de l'ARS Pays de la Loire et financée au travers du Contrat local de santé, sur une action «Santé environnementale» pour le NPRU du Grand Bellevue. Localisée dans le secteur des Lauriers, cette MSP est un élément structurant de la stratégie de la Ville de Nantes pour lutter contre les inégalités sociales, territoriales et environnementales de santé identifiées dans le quartier.

**Genèse et objectifs**

Engagée depuis plusieurs années dans les questions de santé (membre de «Ville-Santé OMS» depuis vingt ans, mise en place d'un Atelier Santé Ville dès leur création), la Ville de Nantes développe des politiques de promotion de la santé et de la qualité de vie urbaine, formalisées aujourd'hui dans un Contrat local de santé, qui la lie, ainsi que Nantes

Métropole, à l'ARS Pays de la Loire, la préfecture de Région et du Département sur un programme d'actions territoriales en faveur de la santé. Financée dans ce cadre, l'étude EIS visait le NPRU du Grand Bellevue et s'est très vite centrée sur un projet de Maison de santé pluriprofessionnelle. Menée de janvier à septembre 2016, l'étude a notamment permis d'alimenter la phase de programmation architecturale. La MSP est actuellement en cours de construction et sa livraison est prévue pour début 2022.

La démarche d'EIS s'est appuyée sur un groupe composé d'une quinzaine de participants associant professionnels, habitants du quartier et institutions impliquées (ARS, collectivités). Trois réunions ont été tenues afin de recueillir les points de vue sur les effets de la MSP sur les déterminants de santé et sur le quartier. Les membres de l'atelier permanent, lieu d'échanges sur le PRU du Grand Bellevue (une vingtaine de personnes), ont été mobilisés afin de formuler également des recommandations sur la MSP. La démarche «Croisement des savoirs et des pratiques» conduite en parallèle dans le cadre du projet

Grand Bellevue a été exploitée pour recueillir le point de vue des personnes les plus éloignées des parcours d'accès aux soins (une trentaine de personnes), sur le projet MSP (localisation et conditions d'attractivité) et son environnement. Enfin, un atelier transversal devait faire le lien entre les réflexions menées au cours de l'EIS et du PRU.

L'EIS a nourri le projet de MSP en questionnant :

— Sa **programmation** : création d'un bâtiment de services (santé et autres services), structuration d'une coordination d'offres de santé et de prévention sur le quartier élargi, articulation de cette MSP avec la reconfiguration du quartier Grand Bellevue.

— Sa **localisation** :

- 1 La localisation du bâtiment de services de la MSP et ses abords immédiats (secteur des Lauriers).
- 2 Le bassin de rayonnement : zone d'attraction potentielle auprès des habitants (Grand Bellevue et au-delà).
- 3 «Territoire en réseau» : le portage des actions de la MSP dans d'autres sites du quartier (professionnels associés, autres équipements publics...).

### Principales orientations urbaines favorables à la santé

Les échanges ont permis d'interroger la vocation de la MSP au sein du quartier, entre «Maison ciblée offre de soins» et «Maison ouverte aux enjeux de bien-être», en posant la question suivante : «Quels professionnels : médical et paramédical, institutions, associations, y voir représentés?». Mais aussi de manière plus large : «Quels éléments favorables ou défavorables à l'attractivité de la MSP?», «Quelles conditions de cohabitation des services?». Les recommandations issues des ateliers ont confirmé l'intérêt de créer un équipement proposant, au-delà des soins de premier recours, des services tels qu'un système de garde d'enfants ou encore le développement d'activités de soins et activités collectives autour de l'éducation thérapeutique et de prévention. En complément et à proximité immédiate de la MSP, il a été proposé des activités autour de l'offre alimentaire et de l'activité physique.

Les échanges ont également porté sur l'architecture de la MSP et son insertion urbaine, amenant la question de la sécurité de l'accès au bâtiment central de la MSP aussi bien pour les professionnels de santé que pour les habitants. Ces réflexions ont permis d'interroger la stratégie d'implantation d'un équipement de santé dans le quartier Bellevue.

Au lancement de la démarche, le choix d'une localisation du bâtiment principal dans le secteur des Lauriers a été retenu et c'est sur cette hypothèse de départ que les réflexions partenariales ont été construites. Pour autant, cette localisation a suscité des interrogations de la part d'une partie des partenaires et habitants mobilisés. À l'époque, l'image et le déficit d'attractivité du secteur des Lauriers constituaient des freins à la capacité des acteurs à se projeter à horizon 2020 dans un environnement renouvelé. Finalement, elle sera ainsi amenée à s'implanter sur un des secteurs appelés à connaître les transformations urbaines les plus importantes, avec une requalification d'ensemble et l'intégration dans un futur axe dédié aux services et à l'activité économique sur la rue Romain-Rolland. L'EIS a permis de mettre en évidence la proximité immédiate d'un arrêt de tramway, facteur essentiel de la bonne desserte de l'équipement par un public à la fois de proximité et diversifié.

### Enseignements et perspectives

La composition d'un groupe partenarial mixte a permis l'expression d'analyses complémentaires entre les habitants présents, les professionnels de santé, les associations et les représentants des services des collectivités. Le pilotage de l'EIS était complexe à mettre en œuvre car ses travaux étaient trop rapidement abordés lors du comité de pilotage du PRU. L'autre frein identifié est la difficulté d'adéquation entre le calendrier de l'EIS et les prises de décision réalisées dans le cadre du PRU. Enfin, des difficultés sont apparues pour assurer un suivi précis dans la mise en œuvre des recommandations malgré la transmission d'un tableau de bord.

#### Contacts

##### Fabrice GUYARD

Chargé de projets Santé environnementale | Pôle Santé des populations – Direction de la Santé publique – Direction générale Santé, Transition écologique  
[fabrice.guyard@mairie-nantes.fr](mailto:fabrice.guyard@mairie-nantes.fr)

##### Rapport complet

[https://www.pays-de-la-loire.ars.sante.fr/system/files/2018-05/RAPPORT\\_EIS\\_Nantes.pdf](https://www.pays-de-la-loire.ars.sante.fr/system/files/2018-05/RAPPORT_EIS_Nantes.pdf)

##### Évaluation du déploiement des EIS en Pays de la Loire (rapport de l'EHESP)

[https://www.pays-de-la-loire.ars.sante.fr/system/files/2018-05/Rapport\\_Evaluation\\_Deploiement\\_EIS\\_PdL\\_EHESP.pdf](https://www.pays-de-la-loire.ars.sante.fr/system/files/2018-05/Rapport_Evaluation_Deploiement_EIS_PdL_EHESP.pdf)

## FICHE PROJET N° 6

### NIORT • Concevoir des aménagements de pied d'immeuble favorables à la santé

#### Thématiques santé prioritaires

Espaces verts et nature en ville | Mobilités et déplacements

#### Méthode

Démarche d'EIS portant sur la requalification des espaces publics

#### Dates clés

- **2015** : Signature du protocole de préfiguration
- **2019** : Signature convention ANRU
- **2019** : Signature du protocole d'engagement réciproque et renforcé qui actualise et prolonge le Contrat de Ville jusqu'en 2022
- **2020** : Validation des recommandations de l'EIS



© Novascopia

#### Diagnostic en marchant de la démarche EIS portant sur la requalification des espaces publics

#### Contexte du projet

Situé à Niort (Deux-Sèvres), le quartier Pontreau/Colline Saint-André est entré dans la géographie prioritaire de la politique de la Ville en 2014 et fait l'objet d'un projet bénéficiant du NPNRU. Il se trouve à proximité du centre-ville et dispose d'un bon accès aux équipements publics communaux et intercommunaux tels que le stade de rugby, le conservatoire régional de danse et de musique, l'école d'arts plastiques, la média-ludothèque, le jardin des plantes. Ce quartier est également maillé d'un tissu associatif dense (CSC, Mission locale, CSF...)

#### Genèse et objectifs

Les études du protocole de préfiguration ont été menées parallèlement à une incitation de l'ARS concernant le développement des EIS en région Nouvelle-Aquitaine.

Les calendriers de ces deux dispositifs s'étant montrés compatibles, l'Agglomération du Niortais a décidé, en concertation avec la Ville de Niort, de mener une EIS sur une opération portant sur la restructuration des espaces publics en pied d'immeuble du parc social du Pontreau.

Ce projet représentait une opportunité d'expérimenter la démarche d'Évaluation d'impact sur la santé, pour pouvoir par la suite essayer cet outil d'aide à la décision sur d'autres projets urbains ou ruraux du territoire de la Communauté d'agglomération du Niortais. Inscrite à la fois dans les orientations du Schéma de cohérence territoriale de Niort Agglo, du Contrat local de santé et du Contrat de Ville pilotés par Niort Agglo, cette première EIS portait donc un enjeu fort d'acculturation des services et des élus.

Ciblant six tours et 242 logements, la requalification des pieds d'immeuble représentait une partie importante du programme de renouvellement urbain.

L'EIS a permis d'analyser les axes d'intervention suivants à travers le prisme de la santé :

- la mobilité et les déplacements;
- les espaces dédiés aux loisirs, à la convivialité et au vivre-ensemble;
- l'éclairage public;
- la gestion des déchets.

Pour mener la démarche, l'EIS a ciblé trois groupes de population :

- les résidents des tours;
- les enfants et les adolescents;
- les personnes âgées et personnes à mobilité réduite.

Elle s'est donné pour objectif de s'appuyer fortement sur la parole des usagers :

- huit entretiens ont été menés avec des informateurs clés : élus, agent de police nationale, service médiation sociale, professionnels de santé libéraux et de PMI...
- un atelier mixte s'est réuni à deux reprises, composé de représentants d'habitants et d'associations de quartier, de professionnels de santé et du travail social, de techniciens des collectivités et de l'État;
- une enquête par questionnaire a été réalisée par les étudiants en BTS d'un lycée niortais, permettant d'encourager la participation de la population.

### Principales orientations favorables à la santé

L'EIS a formulé 24 recommandations pour le projet pouvant être regroupées ainsi :

- Favoriser la coconception des espaces publics et concentrer les efforts sur des aménagements ludiques, sportifs et sécurisants.
- Incrire la place du végétal comme facteur d'identité du quartier, et intégrer des équipements favorables à l'activité physique, au jardinage, tout en choisissant des espèces végétales non allergènes.
- Ajuster la place accordée aux stationnements en pied d'immeuble aux personnes qui en ont le plus besoin, en privilégiant le verdissement

de ces stationnements, ainsi que les mobilités actives et la sécurité routière.

- Incrire la gestion des déchets dans une logique de « réduction-récupération » à toutes les échelles du quartier, par le compostage collectif, la création d'une recyclerie et des points d'apports volontaires enterrés, avec une vigilance sur le nombre de points d'apports, leur dimensionnement et leur localisation.

Ces recommandations ont été intégrées au cahier charges de maîtrise d'œuvre urbaine, en s'attachant à la fois à valoriser les aspects positifs relevés dans le quartier, tout en atténuant les désagréments constatés.

Par exemple :

- créer des espaces de jeux et de détente dédiés à panel élargi de la population et qui ne soient pas sources de désagréments en matière de tranquillité;
- conforter l'espace vert situé à l'arrière des tours et y créer des espaces de repos et de lecture;
- créer des espaces semi-privatifs au pied des tours regroupant zones de rencontre, zones de stationnement, accès aux entrées d'immeubles;
- intégrer au projet les questions des mobilités actives et conforter les cheminements existants.

### Budget/financements

- Soutien de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine à hauteur de 20 000 euros.
- Intégration au programme Comodeis, animé par l'Ireps Nouvelle-Aquitaine et financé par l'Agence régionale de santé. Dans le cadre de sa mission, ce dispositif régional a développé des outils pour favoriser le développement des Évaluations d'impact sur la santé en Nouvelle-Aquitaine : grille de sélection; cahier des charges du prestataire EIS; diaporama de présentation de la démarche avec vidéo de témoignages d'élus; formation-action. Chacun de ces outils a été utilisé à Niort.
- Temps de travail de l'équipe de coordination (trois agents de Niort Agglo, trois agents de la Ville de Niort, un agent de l'État) et différents partenaires impliqués dans la gouvernance de l'EIS.

### Enseignements

Cette expérimentation s'est voulue particulièrement participative et partenariale, en associant environ 150 personnes.



### Espaces verts et nature en ville

Aménager les espaces verts comme des lieux favorables à la pratique d'activités physiques ludiques et différenciés pour tous les âges :

- 7  -jeux
- 8  -jardinage
- 9  -promenade et course à pieds
- 10  Intégrer les continuités de mobilités actives
- 11  Prendre en compte la composante santé dans le choix et l'entretien des espèces végétales



### Mobilités et déplacements

- 12  Places de stationnement dépose-minutes pour PMR et personnes accompagnées de jeunes enfants
- 13  Emplacement réservé aux activités de bricolage et de mécanique automobile
- 14  Créer des espaces de stationnement «verts»
- 15  Signalisation et jalonnement d'itinéraires favorisant les mobilités douces (vers les transports, les lieux d'activité physique, etc.)
- 16  Modalités de ralentissement de la vitesse
- 17  Repenser et redessiner les marquages des passages piétons en partenariat avec les habitants et/ou un collectif d'artistes
- 18  Aménagements urbains favorables à la pratique sportive reliant les principaux points ressources du quartier (jardin des plantes, stade, groupes scolaires etc.)





Elle a reposé sur une gouvernance transversale, représentant les différentes parties prenantes pouvant être concernées par cette EIS, à tous les niveaux de la démarche : un groupe décisionnel d'élus, un comité technique et une équipe de coordination restreinte.

Pour permettre l'appropriation de la démarche EIS par les différentes parties prenantes, une formation-action de deux jours a été organisée par l'Ireps (Instance régionale d'éducation et de promotion de la santé) Nouvelle-Aquitaine dès le début du processus, auprès des membres du comité technique de l'EIS. Celle-ci a permis d'identifier collectivement les dysfonctionnements actuels du quartier et faire évoluer le périmètre de l'étude, notamment en lien avec la demande des représentants d'habitants.

L'EIS a mis en avant la nécessité de veiller à l'accessibilité de la démarche de concertation :

- la démarche a été présentée à plusieurs reprises au Conseil citoyen, aux différentes étapes d'avancement de l'étude;
- l'enquête par questionnaire a permis à une centaine d'habitants de s'exprimer sur leur vision actuelle du quartier et leurs attentes pour l'avenir;
- un atelier « check-up santé » en pied d'immeuble a été organisé en partenariat avec le centre d'examen de santé de la CPAM, la PMI et l'Ireps Nouvelle-Aquitaine afin de sensibiliser les habitants sur les différents aspects de la santé et leur expliquer les liens avec l'EIS;
- les recommandations ont été cartographiées, de manière à être les plus concrètes et compréhensibles pour tous.

## Perspectives

Le suivi du déploiement des recommandations va être assuré par un binôme de deux services référents (direction Espace public - Ville de Niort et Contrat local de santé - Niort Agglo) afin de garantir la cohérence et la complémentarité globale des interventions.

La stratégie l'EIS a été définie en partenariat avec l'École des hautes études en santé publique. Il s'agira non seulement d'évaluer la mise en œuvre effective des recommandations, mais aussi l'impact sur la santé des mesures prises. Un référentiel de suivi définissant les indicateurs à relever sur les cinq à dix prochaines

années a été réalisé en partenariat entre l'EHESP, Niort Agglo, la Ville de Niort, l'État et l'ARS. Il s'appuie sur le modèle théorique de l'évaluation pour définir les indicateurs de processus et de performance pour chacune des recommandations, les services en charge du recueil des données et la temporalité de ce recueil.

Dans le cadre de la feuille de route « Niort Durable 2030 » :

— La Ville a mis en place un Cahier de prescriptions techniques et environnementales » (CAPTEN) qui accompagnera les marchés de maîtrise d'œuvre et de travaux de la Ville. Celui-ci intègre des recommandations d'Urbanisme favorables à la santé, affichant des ambitions fortes sur la qualité de l'air, la performance énergétique et thermique, la qualité de l'eau, les mobilités actives, la végétalisation, etc.

— Un groupe de travail portant sur le déploiement des EIS et de l'Urbanisme favorable à la santé est coanimé par la Ville et la coordinatrice du Contrat local de santé. Il prépare une méthode d'essaiage des EIS dans les documents cadres (PLUI-D, PLH...) et opérations d'aménagement des deux collectivités en favorisant la montée en compétences et l'ouverture des pratiques professionnelles des conducteurs d'opération à un Urbanisme favorable à la santé.

## Contacts

### Céline AIRAUD-MOUGARD

Coordinatrice du Contrat local de santé du Niortais,  
05 49 78 24 90,  
[celine.airaud@ch-niort.fr](mailto:celine.airaud@ch-niort.fr)

### Francis GUILLEMET

Directeur de projet Politique de la Ville, 05 49 78 74 95  
[francis.guillemet@mairie-niort.fr](mailto:francis.guillemet@mairie-niort.fr)

### Sabrina RENAUD

Directrice du service Cohésion sociale, Insertion,  
05-17-38-80-00  
[sabrina.renaud@agglo-niort.fr](mailto:sabrina.renaud@agglo-niort.fr)

## FICHE PROJET N ° 7

**MIRAMAS** • Encourager la prise en compte de la santé sur la durée**Thématiques santé****prioritaires**

Qualité de l'air | Bruit |  
Mobilités et pratiques  
de l'activité physique  
| Accès aux soins, aux  
services socio-sanitaires  
et de prévention

**Méthode**

Approche de la santé  
intégrée au PRU  
via une étude d'UFS

**Dates clés**

- **2016** : Signature du protocole de préfiguration du NPNRU
- **2016 – 2017 (18 mois)** : Étude d'Urbanisme favorable à la santé
- **Décembre 2019** : Signature de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain



© Ville de Miramas

Vue aérienne du quartier Maille 1/Mercure

**Contexte du projet**

Situé sur le territoire de la métropole Aix-Marseille et la commune de Miramas (Bouches-du-Rhône), le quartier Maille 1/Mercure a été ciblé d'intérêt national par le NPNRU. Ce quartier compte environ 1000 logements (dont 86 % de logements sociaux), pour près de 3000 habitants. Le protocole de préfiguration du PRU a été lancé en mars 2016, aboutissant à la signature de la convention de renouvellement urbain en décembre 2019.

**Genèse et objectifs**

Pilotée par une équipe de sociologues, la mission d'AMO pour la définition du PRU a permis de mettre très tôt l'accent sur la coconstruction du projet. C'est dans ce contexte favorable qu'a émergé en 2016 l'idée d'engager une démarche expérimentale

d'Urbanisme favorable à la santé, avec la volonté d'intégrer la santé dans le processus même de conception du PRU et non pas en aval, pour évaluer les impacts prévisionnels sur la santé d'un projet déjà élaboré.

**Principales orientations favorables à la santé**

À l'issue de l'analyse des enjeux du territoire (approfondissement du diagnostic sur le volet « santé publique »), quatre priorités d'intervention favorable à la santé ont été retenues :

- la qualité de l'environnement intérieur ;
- l'activité physique et l'alimentation ;
- l'accès aux soins, aux services socio-sanitaires et de prévention ;
- la cohésion sociale.

Ce travail s'est concrétisé par l'élaboration de préconisations urbaines, sociales et architecturales. Celles-ci sont regroupées dans différents documents complémentaires, qui sont conçus pour fournir un référentiel opérationnel incarnant la démarche favorable à la santé, avec un objectif d'appropriation par les différents acteurs locaux et qui pourra servir de base de négociation avec les différentes parties prenantes :

— Une **charte pour un Urbanisme favorable à la santé**, affirmant les grandes orientations de la démarche et engageant les signataires de la charte à :

- prendre toutes les décisions nécessaires pour mettre en œuvre le concept d'Urbanisme favorable à la santé dans le projet;
- à prendre connaissance des fiches «Agir pour un urbanisme, des aménagements, des bâtiments et des équipements favorables à la santé» spécifiquement destinées à certains acteurs;
- à participer aux temps de travail et d'échanges pour maintenir la dynamique de prise en compte de la santé dans ce projet.

— Un **cahier des prescriptions du projet**, document annexé à la convention de renouvellement urbain pour orienter les opérations dans le sens des recommandations UFS. Les prescriptions devront être suivies par tous les maîtres d'ouvrage (collectivités, bailleurs, promoteurs, etc.).

— Des **fiches spécifiques UFS** destinées aux différents maîtres d'ouvrage, mettant en avant les leviers d'action propres à chacun (les espaces publics et les équipements publics pour la collectivité; interventions sur les logements pour les bailleurs, copropriétés et promoteurs; interventions des professionnels de santé).

Ces fiches soulignent en quoi les choix de l'acteur influenceront la santé des habitants. Par exemple : les actions des bailleurs sur leur patrimoine (rénovation des parties communes, rénovation des logements, choix des matériaux, choix de système de ventilation, gestion du chantier...), en lien avec la gestion des locataires.

Elles fixent des objectifs à atteindre et répertorient les actions concrètes à mettre en place selon plusieurs

registres (conception du projet de rénovation/détails techniques/gestion et lien social/chantier). Par exemple, pour la fiche destinée aux bailleurs, pour le «réaménagement des parties communes et de pieds d'immeuble», trois objectifs ont été retenus : «encourager à prendre les escaliers», «favoriser le passage pour éviter l'occupation des halls», et «créer un cadre de vie agréable grâce à la végétation».

— **Trois prescriptions intégrées dans les fiches** peuvent être mises en exergue, à titre d'illustration de la diversité des solutions proposées :

- **Pour encourager à prendre les escaliers lors du réaménagement des halls d'entrée** : faire en sorte que la cage d'escalier soit naturellement éclairée; rendre les escaliers visibles avant l'ascenseur; jouer sur les matériaux et les couleurs, y compris sur les marches des escaliers, pour rendre les parties communes plus agréables.
- **Pour faciliter la pratique du vélo, aménager des parkings à vélos dans les copropriétés** : prévoir un espace sécurisé, éclairé, au rez-de-chaussée, en évitant les successions d'obstacles et suffisamment grand pour manœuvrer les vélos; penser aux autres objets qui seraient susceptibles d'y être stockés tels que poussettes, caddies, afin de prendre en compte la place qu'ils nécessiteraient dans le local.
- **Pour favoriser le contact avec la nature au regard de ses multiples bénéfices pour la santé dans la conception des espaces publics** : planter des arbres de manière à créer des emplacements ombragés, notamment à proximité des zones de jeux et de rencontre; privilégier les espèces endémiques; donner une place importante aux espèces ayant de fortes capacités d'évaporation, de manière à contribuer au rafraîchissement de l'air; veiller à éviter les essences fortement allergisantes et/ou invasives...

## Budget/financements

Mission financée dans le cadre de l'appel à projets «Actions innovantes» de l'ARS PACA, avec un financement conjoint de la métropole Aix-Marseille.

## Enseignements et perspectives

**Une démarche UFS qui a produit des impacts sur la conduite du projet urbain, sur plusieurs registres :**

— Par un travail de sensibilisation des techniciens mobilisés dans la démarche, que ce soit ceux

du porteur de projet ou de leurs AMO.  
La démarche UFS a débouché sur une démarche fortement collaborative au sein du groupe de travail constitué à l'occasion.

- Par l'intégration de recommandations techniques, rassemblées dans le Cahier de prescriptions.
- Par l'intégration de recommandations plus méthodologiques et organisationnelles, notamment en vue de la phase de chantier.

### L'approche UFS, un levier pour mettre l'accent sur les inégalités sociales de santé

Les acteurs interrogés soulignent que sur de nombreux aspects, le référentiel santé, issu de la démarche UFS, recouvre un référentiel environnemental (le projet Maille 1/Mercure est également en voie de labélisation ÉcoQuartier). Cependant, les recommandations santé présentent l'intérêt de prendre en compte directement les besoins exprimés par les habitants. L'approche UFS donne ainsi l'opportunité de mettre les questions et les impacts du projet urbain sur la santé au cœur des échanges et arbitrages à réaliser.

### Une poursuite de la démarche UFS sur toute la durée de vie du projet

La collectivité a décidé de poursuivre la démarche engagée par le recours à une mission d'AMO à la mise en œuvre de la démarche UFS sur l'ensemble de la durée du projet, soit une durée prévisionnelle de huit ans. L'appel d'offres pour la sélection d'un prestataire spécialisé a été lancé fin 2020, avec une assiette subventionnable prévisionnelle de 80 k€ inscrite dans la convention.

Cette AMO de mise en œuvre de la démarche UFS permettra de mobiliser des expertises ciblées tout au long de l'avancement du projet, notamment pour les aspects suivants :

- Conseil et suivi, afin de produire un avis et formuler des recommandations sur la mise en œuvre des opérations du projet (construction/ réhabilitation/restructuration de logements et d'équipements et d'aménagement d'espaces publics) à leurs différentes étapes : définition des besoins, programmation, maîtrise d'œuvre et chantier.
- Accompagnement méthodologique pour la conception et analyse d'enquêtes santé conduites tout au long du projet



© Ville de Miramas

### Atelier de concertation

par la coordinatrice de l'ASV (questionnaires au public sur la perception de la santé, entretiens auprès des professionnels de santé).

- Poursuite dans la durée de la sensibilisation et formation à la démarche UFS auprès des acteurs locaux (bailleurs, associations, collectivités, personnels de l'enseignement, entreprises travaux, agents d'entretien...).
- Enrichissement et capitalisation des résultats de l'étude UFS initiale : amélioration en continu du Cahier de prescriptions élaboré, enrichissement du tableau de bord des objectifs urbains du projet par des indicateurs santé ad hoc...

Plus généralement, les acteurs interrogés soulignent que la portée réelle de la démarche UFS sera à mesurer dans la durée, pour s'assurer que les différentes maîtrises d'ouvrage des opérations respectent les prescriptions favorables à la santé, y compris quand la pression se fera sentir pour réaliser des économies (par exemple, en s'assurant que la prescription d'intégrer de l'éclairage naturel dans les halls d'immeuble des constructions neuves sera fidèlement appliquée par les opérateurs immobiliers). Il s'agira de « tenir bon » sur le respect de ces engagements, et plus largement faire évoluer durablement la culture des différentes parties prenantes.

### Contact

#### Jérôme MARCILIAC

Mission Rénovation urbaine, projet de Miramas  
Métropole Aix-Marseille-Provence  
04.90.58.79.61  
[jerome.marciliac@ampmetropole.fr](mailto:jerome.marciliac@ampmetropole.fr)

## FICHE PROJET N° 8

## PÉRIGUEUX • Accompagner le changement

**Thématiques santé****prioritaires**

Nuisances  
environnementales  
du chantier |  
Accompagnement  
au changement

**Méthode**

Démarche d'Évaluation  
des impacts  
sur la santé portant  
sur l'accompagnement  
au changement  
dans le cadre du PRU

**Dates clés****• 29 janvier 2016 :**

Signature du protocole  
de préfiguration

**• 2017-2018 :** Réalisation  
de l'EIS

**• 24 juin 2019 :** Signature  
de la convention  
pluriannuelle  
de renouvellement  
urbain



© Communauté d'Agglomération de Périgueux

**Palissade du chantier du pôle Solidarité****Contexte du projet**

Le quartier de Chamiers se situe au nord de la commune de Coulounieix-Chamiers et constitue l'un des deux QPV de l'agglomération du Grand Périgueux (Dordogne).

Il compte près de 1200 habitants et se caractérise par une paupérisation importante et un bâti vieillissant ne répondant plus aux standards actuels. L'activité artisanale et commerciale y est depuis quelques années en perte de vitesse, engendrant la fermeture de commerces et l'inoccupation des pieds d'immeuble.

Pour autant, le quartier bénéficie d'un maillage d'équipements socio-éducatifs de grande qualité, ainsi que d'une trame verte généreuse perçue comme un véritable atout par les habitants du quartier.

Le quartier est inscrit au NPNRU au titre des opérations d'intérêt régional.

Le projet s'organise autour d'un concept fort de parc urbain habité et de cinq enjeux stratégiques :

- Désenclaver le quartier physiquement et dans les représentations.
- Opérer le déploiement d'une offre de logements attractive pour aujourd'hui et pour demain.
- Rationaliser l'espace public, ses usages et ses fonctions en les valorisant et en les structurant.
- Conforter et développer la vocation Économie-Emplois du quartier.
- Créer les conditions d'une mutation réelle et durable du cœur d'agglomération en opérant un véritable changement d'image.

**Sur le volet habitat, le contenu programmatique repose sur une déclinaison territoriale fine des réponses aux besoins inscrites au PLH durable qui intègre :**



- la démolition de 201 logements, soit plus de 35 % du parc existant;
- la réhabilitation ambitieuse et la résidentialisation optimisée de 312 logements, soit près de 90 % de l'offre restante avec 154 logements réhabilités aux normes européennes;
- la diversification de l'offre résidentielle avec la production de 160 à 180 logements privés (sur une emprise libérée par la démolition de logements locatifs sociaux), la reconstitution sur site de 49 logements locatifs sociaux (+112 hors site) et 5 logements en accession sociale à la propriété (PSLA).

#### Sur le volet équipements et espace publics, sont inscrits au projet de renouvellement urbain :

- l'aménagement d'un pôle des solidarités avec restructuration du centre social et du centre médico-social, intégration du CCAS et aménagement d'une Maison de quartier;
- la création d'un gymnase municipal optimisé et tourné vers les habitants avec une programmation dedans/dehors;
- le maillage du quartier avec une trame urbaine adaptée aux enjeux d'apaisement d'aujourd'hui et d'intégration des logements de demain;
- l'aménagement d'un parc de nature au cœur de l'îlot résidentiel;
- la mise en place des points de collecte enterrés.

#### Le volet économie et emplois prévoit quant à lui les interventions suivantes :

- la construction de Cap'Artisans, offre locative pour des artisans engagés;
- la mise en place d'une Fabrique à entreprendre pilotée par la Maison de l'emploi, outil de coordination/animation faisant le lien entre le salariat et l'entrepreneuriat avec la location de deux box du pôle artisanal pour les habitants des QPV;
- la réflexion autour de boutiques/restaurants à l'essai en lien avec la Fabrique à entreprendre, l'incubateur Émergence Périgord et le Silot;
- la redynamisation de l'offre commerciale (Fisac) coordonnée par le Pays de l'Isle en Périgord.

### Genèse et objectifs de la démarche de projet favorable à la santé

Inscrit dans le troisième Plan national Santé Environnement (2015-2019) et le Plan régional Santé Environnement 3

signé le 11 juillet 2017, le développement des EIS a été encouragé par l'ARS Nouvelle-Aquitaine sur son territoire. Saisissant cette opportunité, l'agglomération du Grand Périgueux a souhaité engager une Évaluation d'impacts sur la santé (EIS) afin d'éclairer la prise de décisions concernant la définition du PRU du quartier Chamiers.

L'objectif était également de renforcer la coconstruction du projet. Les échanges ont permis d'identifier deux axes d'étude principaux dans la définition du projet et dans l'exécution du projet :

- > la qualité de vie dans les logements et aux abords;
- > le chantier urbain.

### Principales orientations favorables à la santé

L'EIS a formulé les recommandations suivantes pour le PRU :

#### Sur la problématique de l'« habiter mieux »

- accompagner les personnes à être relogées au plus près de leurs attentes et besoins;
- assurer une véritable politique de communication au plus proche des habitants;
- encourager la réduction des nuisances sonores et olfactives liées à la présence d'animaux;
- mettre en place des actions de médiation pour apaiser les relations de voisinage et mettre en place des dispositifs d'entraide et d'accueil entre voisins;
- garantir une plus grande intimité des logements en rez-de-chaussée (existants et futurs);
- éviter/compenser les ruptures de solidarités de voisinage lors des opérations de relogement en prenant en compte dans la mesure du possible les réseaux amicaux et/ou familiaux;
- mettre en valeur les ressources locales et services de proximité.

#### Sur la problématique de la vie pendant les chantiers

- créer une signalétique sur les nouveaux cheminements et îlots de tranquillité;
- soutenir, valoriser l'insertion professionnelle et la création d'emploi dans le cadre du suivi et de la réalisation du chantier;
- apaiser la vie pendant le chantier; créer une signalétique transitoire et évolutive dédiée aux cheminements et îlots de tranquillité.

Ces recommandations se sont traduites de manière opérationnelle par les actions suivantes :



© Communauté d'Agglomération de Périgueux

### Travaux du pôle de Solidarités

#### **ACTION 1 POUR UN VOISINAGE PLUS RESPECTUEUX ET CONVIVIAL**

**Mettre en place des dispositifs d'entraide et d'accueil entre voisins pour la réappropriation de leurs logements :** Pour contrer la complexité d'un sujet qui touche à la fois à l'intimité des habitants et à la stratégie patrimoniale du bailleur, mise en place d'un partenariat avec les Compagnons Bâtitseurs pour promouvoir l'autoréhabilitation en impliquant les habitants.

Un logement de démonstration est mis la disposition des habitants pour montrer les bonnes pratiques en matière de rénovation, ainsi que des outils dans le cadre d'un projet « d'outil-thèque » porté par l'association d'insertion 3 S présente sur le quartier.

La prochaine étape en réflexion est la mise en place de chantiers d'autoréhabilitation accompagnée afin de toucher tout type de public quelles que soient sa condition physique et sa capacité à se projeter dans des travaux (familles monoparentales par ex.).

#### **ACTION 2 POUR UN SUIVI DE CHANTIER CONCERTÉ ET APAISÉ**

**Rédaction d'une charte « Chantier apaisé » avec mise en évidence d'îlots de tranquillité (espaces préservés**

**des chantiers) à partir d'un travail de benchmark** auprès d'autres collectivités. Au-delà de l'intérêt en matière de contenu (beaucoup d'éléments relèvent finalement d'aspects réglementaires), cette charte a permis de rassurer à la fois les habitants qui avaient exprimé leurs préoccupations concernant les éventuelles nuisances liées à la phase chantier, et les entreprises pour leur permettre d'envisager leur chantier en toute quiétude. La charte a été annexée au marché de travaux des premières réalisations : réhabilitation des quatre premières résidences (154 logements au total) et aménagement du pôle des solidarités (équipement phare).

Une cartographie des cheminements et îlots de tranquillité a également été réalisée.

Sur le volet communication, la collectivité a fait réaliser des palissades informant que l'on se trouvait sur un chantier apaisé, et des affichettes dans les cabanes de chantier pour communiquer auprès des ouvriers. La charte inclut un kit de communication : panneaux de chantier, bâches, courrier d'information aux riverains...

#### **Enseignements et perspectives**

L'intérêt premier de l'EIS a été de verbaliser et retranscrire de façon claire et pragmatique les enjeux directement

remontés du terrain. De plus la temporalité de l'EIS en adéquation avec le conventionnement ANRU a favorisé la mobilisation des acteurs du PRU.

Par extension, l'EIS a permis de réfléchir à la dimension santé dans le cadre des ateliers de GUSP et ainsi étoffer sa feuille de route. Travailler dans le cadre de la GUSP a été facilitateur pour avancer de manière partagée sur les thématiques/enjeux identifiés et les traduire opérationnellement dans la phase de mise en œuvre de la convention.

#### Contacts

##### **Julie ANDRAUD**

Cheffe de projet Renouvellement urbain du quartier de Chamiers  
*J.Andraud@grandperigueux.fr*

##### **Caroline CERVERA**

Coordinatrice Santé  
*C.Cervera@grandperigueux.fr*



*Cohésion sociale*

# URBANISME TRANSITOIRE





## FICHE PROJET N° 2

### Projet L'Autre Soie - GIE La Ville Autrement, (Villeurbanne, 69)



© Autre Soie

Site de L'Autre Soie avec le bâtiment de l'IUFRM et le parc (3ha).

#### Focus

Gouvernance/montage de projet/montage financier/  
programmation ouverte/impacts sur la programmation  
future du site.

#### Contexte du projet

Le projet de L'Autre Soie a vu le jour à Villeurbanne (69), dans la Métropole de Lyon, dans le cadre d'un grand projet urbain « Carré de Soie ». L'Autre Soie, en contexte de renouvellement urbain, figure dans un tissu de bâtiments industriels et de grands équipements, à proximité de quartiers pavillonnaires et d'habitats collectifs. Le projet de L'Autre Soie est à la lisière du périmètre prioritaire du quartier « Bel Air - Les Brosses », de l'autre côté de la rue, concerné par le Programme National de Renovation Urbaine (PNRU).

Le site, qui appartient à l'État, est composé de :

- Un bâtiment patrimonial de l'ancien IUFRM (Institut universitaire de formation des maîtres), datant des années 1920, inoccupé à compter de 2013,
- Un grand parc arboré.

Le projet d'aménagement vise à réunir différentes formes d'habitat (300 logements à termes dont 1/3 d'accession sociale dont de l'habitat participatif, 1/3 de résidence sociale et étudiante, et 1/3 de logements locatifs sociaux et logement d'abord qui remplace l'hébergement d'urgence), des activités économiques (bureaux et espaces de coworking, locaux d'activités en rez-de-chaussée pour de l'artisanat ou de l'ESS par exemple), et culturelles (salle de spectacle de 1000 places et pépinière associative et culturelle du CCO Jean Pierre Lachaize). En 2016, le site a logé à la demande de l'État 150 migrants provenant du démantèlement de la jungle de Calais. Entre 2016 et 2018, le parc a été réouvert au public et a accueilli des festivals, la sensibilisation des riverains au projet a débuté. Entre 2018 et 2020, un centre d'hébergement d'urgence a remplacé le centre d'accueil et d'orientation des migrants qui a déménagé, le bâtiment patrimonial a été réhabilité avec 24 associations qui ont occupé les lieux. Cela a permis de préfigurer le projet envisagé, et de voir comment les activités culturelles et économiques ont pu renforcer la capacité d'agir du public logé.

## Objectifs du projet d'urbanisme transitoire

Le projet d'aménagement à horizon 2023-2026 a été défini avant d'envisager une phase d'occupation transitoire. Le **groupement d'intérêt économie (GIE)**

**La Ville Autrement** a souhaité préfigurer les lieux à construire et d'utiliser le foncier disponible pour loger des personnes d'ici à 2023. Il réunit cinq acteurs du territoire dont quatre sur l'habitat ou l'hébergement :

- Deux bailleurs sociaux : Est Métropole Habitat (EMH) et la coopérative Rhône Saône Habitat,
- La Fondation sur le logement social accompagnée : Aralis,
- L'association d'habitat d'urgence Alynea, qui gère une partie du samu social de la métropole de Lyon,
- La SEM Société Villeurbanaise d'Urbanisme (SVU).

**Leur positionnement a donné la coloration du projet :**

L'Autre Soie portait une vision de « ville inclusive », avec trois ambitions programmatiques :

1. **Création d'habitat très social**, en priorité dans l'ancien IUFM de Villeurbanne,
2. **Valorisation du grand parc** présent sur le site, qui doit à terme devenir un poumon vert au cœur du quartier,
3. **Diversification fonctionnelle**, avec l'installation du CCO, centre culturel d'importance de Villeurbanne, l'installation d'occupants temporaires dans le rez-de-chaussée, et l'aménagement à terme de 5 000 m<sup>2</sup> d'activités économiques.

Le projet portait également l'ambition de favoriser **l'animation territoriale**, à travers un **volet économique résolument tourné vers le local**, l'insertion, l'ESS, et un **volet culturel favorisant la mise en réseau des associations et dynamiques locales**. Dans cette optique, un **appel à manifestation d'intérêt (AMI)** a été lancé pour l'installation de porteurs de projets (artistes, artisans, associations,...) dans les 1 000 m<sup>2</sup> disponibles au rez-de-chaussée du bâtiment, en préfiguration des futures activités économiques du site. L'AMI a reçu plus de 70 réponses.

Le but du projet va plus loin que la préfiguration des usages : par cette occupation, il s'agit de générer différentes dynamiques autour du projet en faisant vivre le lieu y compris pendant ses travaux, favorisant la création de synergies et d'un **écosystème local** entre porteurs de projet, habitants, et résidents du foyer, et encourageant la concertation autour du futur projet urbain. Le quartier, auparavant peu animé, se fait

connaître dans la Métropole de Lyon, notamment grâce à de nombreux événements grand public.

**Face au succès de certains sujets, la programmation a été influencée :** ainsi, 25 places d'hébergement d'urgence ont été pérennisées dans le projet final, ce qui n'était pas prévu au départ. L'occupant temporaire SCIC Habitat & Partage a par ailleurs permis d'influencer la programmation « habitat » : le projet d'habitat participatif « Les Bobines » (18 logements) n'était pas prévu initialement. Certaines activités économiques vont également être maintenues dans le projet final.

## Montage organisationnel, juridique et économique mis en œuvre

### ORGANISATIONNEL

- Une **SAS** dénommée « Autre Soie » s'est constituée et réunit le GIE, et le CCO. Le GIE représente le projet notamment au-devant de l'État.
- Le CCO s'occupe du montage et de l'organisation de l'occupation transitoire (rôle d'animateur et de gestionnaire). Il est notamment chargé du processus de mise en concurrence des porteurs de projets (AMI). En parallèle, le CCO s'occupe de la concertation du projet L'Autre Soie, notamment avec l'animation du quartier. **Il est au contact des occupants et des habitants** et remonte leurs besoins à la SAS et aux comités de pilotage.
- Le choix des occupants temporaires au rez-de-chaussée a été arrêté dans un **comité de pilotage** regroupant la SAS, la Métropole, la Ville de Villeurbanne, ainsi que des représentants du conseil de quartier.
- Le lien avec les habitants est garanti par un **atelier permanent qui regroupe voisins et conseil de quartier** : remontée de besoins immédiats, avis sur les projets architecturaux, sélections techniques,... De même, les riverains, salariés, etc., sont impliqués, du fait d'un quartier à forte coloration tertiaire. Cet atelier est support d'un projet d'habitat participatif avec certains futurs résidents de logements sociaux en accession.
- À noter : une assistance à maîtrise d'ouvrage **haute qualité environnementale et réemploi** (EODD, Bellastock, Minek, Les 2 Rives) a été missionnée dans le projet d'ensemble dans le cadre de démolitions et de réhabilitation : diagnostic ressources et acteurs locaux du réemploi,

sensibilisation des acteurs et accompagnement des maîtrises d'œuvre, gestion des flux des matériaux, réemploi in situ pour la réalisation de mobilier, d'équipement, du dallage, d'une fresque,...

## JURIDIQUE

- Le GIE, composé de quatre acteurs à l'origine (cinq actuellement), s'est rapproché du CCO pour créer une **SAS**.
  - Chaque structure a abondé au capital de la SAS : 40 % par bailleur, 10 % pour Aralis, 5 % pour Alynea, 5 % pour CCO.
  - Les décisions sont prises à la majorité par les directeurs des structures. Ce comité de pilotage interne à la SAS est en lien avec les comités techniques du projet urbain Carré de Soie.
- Le terrain est pour l'heure actuelle propriété de l'État. Ce dernier a conclu une convention d'occupation temporaire avec le CCO, reconduite depuis que la SAS a racheté le foncier.

## ÉCONOMIQUE

- L'opération coûte 9 millions d'euros au total, dont un emprunt de 8 millions. La SAS Autre Soie a pris en charge les diagnostics techniques et investi 400 000 € de remise aux normes pour de l'ERP. **Ce budget est incorporé au sein du bilan d'aménagement d'ensemble de l'opération Autre Soie.** Ce coût sera **reporté sur les charges foncières** à la vente.
- Le budget de fonctionnement est estimé à 160 000 € sur deux ans; le bailleur EMH mobilise un équivalent temps plein pour le compte de la SAS (travaux, diagnostics, conventions d'occupation), et mobilise trois personnes

supplémentaires en interne. Quatre personnes sont mobilisées chez le CCO.

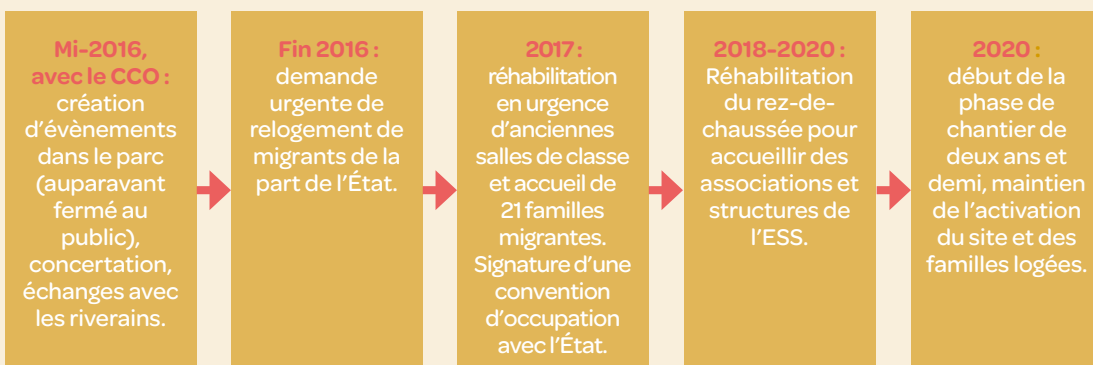
- Le loyer des occupants temporaires du RDC est de 80 € TTC/m<sup>2</sup>/an, ce qui permet de payer les charges de chauffage et d'animation du site. Ce loyer est abondé par la société d'aménagement (20 €/m<sup>2</sup>). Le CCO bénéficie d'une **subvention d'exploitation pour son rôle de concertation et d'animation culturelle.**
- Le modèle économique du lieu est inclus dans le projet de L'Autre Soie.



© Autre Soie

## Stade d'avancement

Le projet de L'Autre Soie prendra place à l'horizon 2023. L'occupation de deux ans se prolonge lors de la phase travaux.



## Recommandations issues du retour d'expérience

— **Confiance entre les acteurs** : les membres ont mis deux ans à se connaître et se faire confiance dans le GIE, puis un an supplémentaire lors de l'intégration du CCO dans la SAS. Il faut partager une vision commune et préalable du projet pour s'assurer d'avancer dans la bonne direction. La prise de risque d'EMH (qui avance les fonds pour le compte de la SAS) est un élément clé du projet.

— **Poids de la gestion quotidienne** : la gestion et l'animation quotidiennes du site demandent du temps et mobilisent beaucoup d'énergie. Il est important de faire évoluer son ambition face aux défis quotidiens du projet.

— **Financements** : il est complexe d'obtenir des financements dédiés à l'ESS, car il est interdit de faire du profit sur du foncier public. En revanche, les financements liés à l'hébergement d'urgence sont rapidement débloqués. Sans les financements européens « UIA », il n'y aurait pas eu le projet de L'Autre Soie.

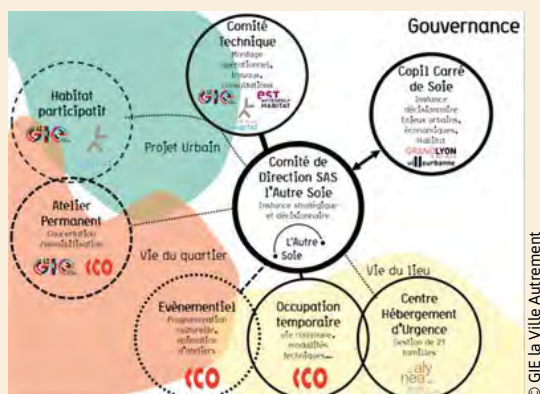
— **Complémentarité et mutualisation** : les acteurs de la SAS ont pu mutualiser leurs ressources financières, humaines et techniques et leurs compétences pour porter un projet inédit qui les a poussés à sortir de leur domaine habituel de travail.

— **Le statut juridique et la gouvernance** sont deux éléments à intégrer rapidement dans les projets transitoires : ils sont liés mais ne se recoupent pas toujours, et déterminent la forme et la gestion du projet à court et long termes.

- En cas de consortium, les prérogatives et le rôle de chaque acteur doivent être bien cadrés pour permettre au projet d'évoluer et d'avancer rapidement. Un comité ou un acteur « chef de file » doit clairement être identifié en tant que rôle moteur du projet.
- Les liens avec la collectivité doivent être indiqués dans les statuts (ici, avec un comité de pilotage décisionnel), tout comme la place laissée aux usagers (atelier permanent).
- Une SAS ou une société coopérative peut être support

d'une grande coopération entre leurs membres. Plus longues et complexes à monter qu'une association, elles sont plus intéressantes sur le long terme.

- Le statut public du porteur peut rallonger les délais du projet, du fait de son obligation d'avoir recours aux marchés publics dans le cadre de réalisation de travaux par exemple.



© GIE La Ville Autrement

### Contacts

**William Lafond**, chef de projet aménagement GIE  
La Ville Autrement –  
[w.lafond@gie-lavilleautrement.fr](mailto:w.lafond@gie-lavilleautrement.fr)

**Fernanda Leita**, directrice du Centre culturel  
œcuménique J.-P. Lachaize – [direction@cco-villeurbaine.org](mailto:direction@cco-villeurbaine.org)

**Gabriel Sibille**, responsable aménagement, foncier,  
renouvellement urbain chez EMH (GIE Est Habitat) –  
[g.sibille@est-metropole-habitat.fr](mailto:g.sibille@est-metropole-habitat.fr)

**Mathieu Fortin**, référent de l'économie sociale et  
solidaire et de l'entrepreneuriat du pôle Entreprises  
et territoire, Ville de Villeurbanne – [mathieu.fortin@mairie-villeurbanne.fr](mailto:mathieu.fortin@mairie-villeurbanne.fr)

### Liens d'intérêt

[https://www.union-habitat.org/sites/default/files/articles/documents/2019-03/reperes\\_57\\_villeurbanne.pdf](https://www.union-habitat.org/sites/default/files/articles/documents/2019-03/reperes_57_villeurbanne.pdf)  
[https://www.cco-villeurbanne.org/app/uploads/2021/04/DP\\_Acte3\\_AS\\_V15.pdf](https://www.cco-villeurbanne.org/app/uploads/2021/04/DP_Acte3_AS_V15.pdf)



## FICHE PROJET N° 3

## Projet Prenez du bois Émile! Atelier Approche.s! (Aubervilliers, 93)



### Focus

Montage de projet/association des habitants/  
gouvernance/méthodologie/impact sur le PRU.

### Contexte du projet

Le projet prend place à Aubervilliers, ville de petite couronne parisienne de près de 85 000 habitants, située en Seine-Saint-Denis (93). La commune abrite deux quartiers prioritaires, à cheval sur d'autres territoires séquanodionysiens : le Franc-Moisin - Cosmonautes - Cristino Garcia - Landy qui compte 115 000 habitants, et Les Courtilières - Pont-de-Pierre, avec environ 9 000 habitants. Ces quartiers prioritaires sont parmi les plus vastes de France, et sont composés de multiples sous-ensembles, avec une identité plus importante. Près de **80 % des habitants de la commune** vivent en territoire prioritaire.

Le quartier la Maladrerie/Émile Dubois (40 ha, 8 000 habitants), inscrit au titre du Grand Projet de Ville local a bénéficié d'un **premier programme national**

de rénovation urbaine (PNRU), puis du NPNRU : après une longue période de préfiguration et de concertation commencée en 2015, les travaux débutent en 2019. Le quartier est constitué de deux ensembles bâtis très différents. Il appartient en grande partie à l'OPH local (OPH Aubervilliers), qui possède un **patrimoine important sur le site**, qu'il soit bâti ou non bâti.

Dans ce contexte amenant d'importantes évolutions sur le territoire, **l'atelier d'urbanisme Approche.s! a démarché la collectivité pour accompagner les transformations du cadre de vie des habitants.**

**Approche.s!** est un atelier d'urbanisme basé à Aubervilliers qui travaille sur les **pratiques collaboratives en urbanisme**. L'atelier a pour compétences l'urbanisme, le graphisme, l'architecture. **Dans ce projet, l'atelier adopte un rôle d'acteur-tiers, non institutionnel**, qui fait le lien entre différentes sphères, différents projets, différentes échelles :

— Action sociale et urbaine,



- Habitants, bailleur, entreprises et structures locales, collectivité,
- Court et long termes,
- Échelles de proximité et du quartier.

Ses travaux se concentrent sur des études-actions<sup>47</sup> (études avec actions collectives de terrain avec les usagers) et des formations auprès des professionnels de l'urbanisme.

### Objectif du projet d'urbanisme transitoire

— L'objectif final de l'opération était la **réalisation d'un plan guide**, sur cinq ans, des espaces publics à coconstruire avec les habitants, avec trois objectifs :

- **Gérer l'attente du temps long de l'aménagement** en répondant à des besoins urgents des habitants,
- **Alimenter la conception du projet urbain en testant de nouveaux usages** avec les habitants, et en offrant un outil d'aide à la décision pour la maîtrise d'œuvre du quartier,
- **Sensibiliser les habitants** à leur rôle dans l'amélioration de leur cadre de vie.

— Pour les collectivités et l'OPH, l'intérêt était de bénéficier d'un accompagnement du protocole de préfiguration par la connaissance fine des usages à petite échelle, la préfiguration et le test d'aménagements temporaires. Lesdits aménagements, coconçus avec les habitants, pouvaient ainsi être mieux acceptés, mieux entretenus, plus respectés.

— L'atelier d'urbanisme **a accompagné l'élaboration du projet de renouvellement urbain par un programme d'actions sensibles et de micro-aménagements de l'espace public**, coconstruits avec les habitants. Dans cette optique, une multitude d'actions avec **différents publics, espaces, et méthodologies complémentaires** ont été réalisées, pour atteindre un public large :

- **Chantiers ouverts** au public avec des thématiques croisées : dix jours, une fois par an, sur des espaces différents.

*Réalisation d'un abri pour la sortie d'école, réalisation de « montagnes » en bois pour améliorer l'espace du quartier pour les enfants, et réalisation d'un agrès sportif coprogrammé avec les habitants, non généré, en partenariat avec un designer métal.*

- **Moments fédérateurs** : une à deux fois par an, pour faire se réunir et fêter les habitants.
- **Reportages JT** et réalisation d'un **court-métrage** avec les habitants du quartier pour valoriser l'image du quartier.
- **Ateliers de sensibilisation et d'introduction** au PRU, **permanences du site** et ateliers sur la ville.
- **Rédaction du diagnostic** des espaces publics à coconstruire avec les habitants et étude sur les usages de l'espace public par les femmes, mêlant ateliers habitants et séances de travail avec les équipes urbaines.
- **Construction d'un outil mobile de dialogue** pour « aller vers ».
- **Test d'activités** en faveur des femmes, avec accompagnement d'initiatives : moments de couture, ateliers jeux avec les femmes de la maison de retraite...
- **Chantier d'un lieu accueillant pour les femmes (L'Aquarium)**, et bilan des usages féminins de ce lieu.

— L'action d'Approche.s! alimente régulièrement la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre urbaine à travers la remontée de diagnostics d'usages et le bilan des actions de préfiguration développées. Son action se situe en complément à l'urbanisme de gros œuvre et à ses temporalités longues, **et associe études, actions de pédagogie, ateliers créatifs et collaboratifs, débats, temps conviviaux, et aménagements temporaires, dans une démarche intégrée.**

— La présence de l'atelier sur site pendant plusieurs années offre au bailleur une vision extrêmement qualitative des besoins et attentes des habitants. Une **relation de confiance** s'est construite entre les résidents et les membres de l'atelier.

47. L'Atelier Approche.s! a notamment réalisé un guide sur l'évaluation des impacts sociaux de l'urbanisme transitoire, disponible à : [https://issuu.com/atelierapproches/docs/approche.s\\_-\\_revue\\_de\\_projet\\_-\\_impa](https://issuu.com/atelierapproches/docs/approche.s_-_revue_de_projet_-_impa)

## Montage organisationnel, juridique et économique mis en œuvre

### ORGANISATIONNEL

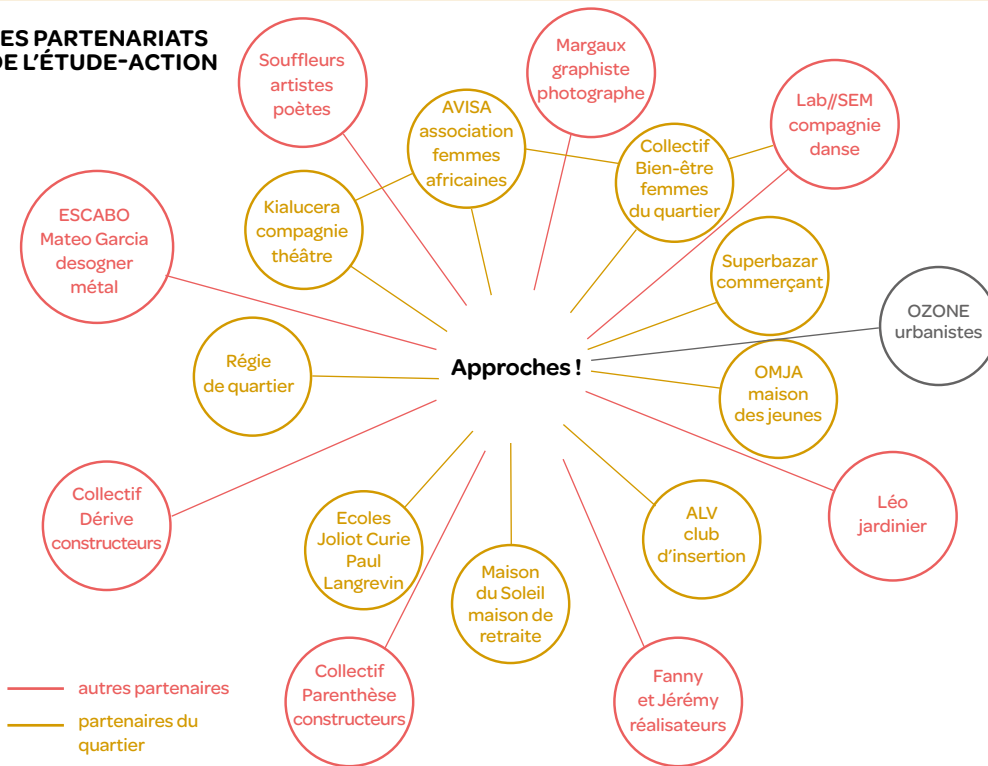
Les partenaires mobilisés pour l'étude-action étaient mixtes, à la fois locaux et hors du quartier. Cette organisation a été suffisamment acceptée par les habitants du fait d'une présence sur site fréquente de la part des acteurs « extérieurs ».

Au sein de la Ville d'Aubervilliers ont été mobilisés les services suivants :

- Démocratie et vie locale,
- Vie associative,
- Sports,
- Égalité femmes-hommes,
- Services techniques.

Au sein de l'EPT Plaine Commune, les services des Parcs et Jardins ont été mobilisés pour la question de l'entretien ultérieur des équipements réalisés.

### LES PARTENARIATS DE L'ÉTUDE-ACTION



© Atelier Approches !

### JURIDIQUE

La programmation de l'atelier d'urbanisme demeure autonome et librement définie par l'association.

Toutes les réalisations ont été évaluées par un bureau de contrôle indépendant. L'Atelier a signé des conventions de cession de gestion avec les futurs gestionnaires : en cas d'accident, la responsabilité sera partagée entre Approche.s!, le designer métal, le bailleur, la Ville, et le bureau d'études.

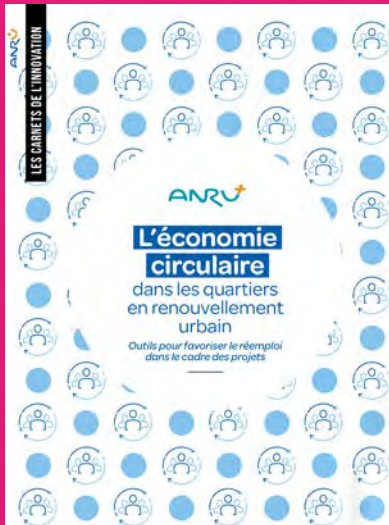
### ÉCONOMIQUE

Quelques financements publics ont été fléchés, pour 40 000 € annuels de budgets fonctionnement et d'étude :

- OPH d'Aubervilliers : 10 000 €,
- Contrat de ville et partenaires : 10 000 €,
- Ville d'Aubervilliers : 10 000 €,
- EPT Plaine Commune : 10 000 €.

Un financement exceptionnel de la Région a été obtenu dans le cadre d'un investissement

# ÉCONOMIE CIRCULAIRE



## FICHE PROJET N° 9



## ReStore – promouvoir l'économie circulaire à travers un projet social exemplaire de ressourcerie installé au cœur d'un quartier prioritaire à Roubaix (59)



© Triselec

Dans le cadre d'un partenariat avec l'École Supérieure de Design et Merchandising (ESDM du CEPRECO), les étudiants ont réaménagé le magasin et réalisé la déclinaison d'une communication d'ensemble sur l'économie circulaire du réemploi.

### Contexte du projet

Triselec est une société publique locale, constructeur et exploitant de centre de tri qui répond à deux objectifs :

- La valorisation des déchets ménagers en vue de leur recyclage ;
- L'accueil de publics éloignés du monde du travail en vue de leur requalification/reconversion sociale et/ou professionnelle.

Face à une évolution structurelle du métier du tri dans les prochaines années avec une très forte mécanisation et un enjeu de maintien des postes en insertion, Triselec a réinterrogé ses objectifs stratégiques.

En parallèle, la Métropole de Lille (59) a lancé en 2017 un marché de réemploi d'une durée de 3 ans, dont un lot spécifique portait sur la partie nord de l'agglomération (Roubaix, Tourcoing, La Madeleine) sans acteur déjà implanté. Ses compétences étant cohérentes avec les besoins du marché (tri, valorisation, et accompagnement socioprofessionnel), Triselec décide donc de se diversifier vers des activités à forte plus-value sociale et répond à ce marché en proposant l'ouverture d'une ressourcerie, à Roubaix, ville pionnière dans le zéro déchet.

### Objectifs de la démarche

La ressourcerie ReStore ouvre ses portes en octobre 2017. Elle s'inscrit pleinement dans une **démarche de prévention de la production de déchets : les objets vendus sont directement captés dans 3 déchèteries de la métropole lilloise** (Roubaix, Tourcoing, La Madeleine). De manière plus marginale, sa boutique est également un point de collecte pour de petits objets. Ces objets sont ensuite nettoyés, réparés et préparés pour la vente où ils restent un maximum de 3 semaines.

ReStore permet également à Triselec de répondre à l'objectif de diversifier son activité pour maintenir des postes en accompagnement socio-professionnel. En effet, en dehors du poste de chauffeur-livreur et du gestionnaire du magasin en CDI, la totalité des postes sont en insertion soit 10 équivalents temps plein.

Les emplois du magasin offrent aux personnes un tremplin pour des remises à l'emploi sur des postes en tension sur le territoire (vente, logistique, magasinage, etc.), les personnes sont souvent embauchées par la suite dans des surfaces de vente en ayant acquis toutes les compétences. Ainsi, c'est 70 % de sorties positives en fin de parcours, c'est-à-dire un CDI, un CDD de plus

de 6 mois ou un intérim de plus de 1215 heures pour ces personnes après leur passage chez ReStore.

## Actions mises en œuvre et clefs de réussite du projet

Le magasin est à ce jour un succès, bien implanté dans le quartier prioritaire de la politique de la ville de l'Alma à Roubaix, les clients sont présents comme en témoigne le fait que 98 % des objets mis en magasin sont vendus.

Trois clefs de réussite du projet peuvent être mentionnées :

- Le gestionnaire du magasin est issu de la grande distribution et il en applique les codes : forte activité sur les réseaux sociaux, animations/ promotions, rotation régulière des produits, changement de présentation des produits de façon hebdomadaire. C'est ainsi plusieurs centaines de personnes qui peuvent fréquenter le magasin quotidiennement. Le prix de vente moyen au kilo, qui était initialement calculé à 1 €, se situe *in fine* entre 1,20 et 1,30 € le kilogramme.
- Les agents d'accueil du magasin sont également affectés une semaine sur deux en déchèterie, afin de faire correspondre au mieux les besoins des clients à ce qui est capté en déchèterie pour être en tension constante entre l'offre et la demande.
- Les locaux du magasin prennent place dans les anciennes usines de La Redoute. L'activité est structurée autour de deux bâtiments : l'un pour la revalorisation/réparation, l'autre pour la vente.
  - Le loyer est peu cher (ReStore loue le bâtiment de 300 m<sup>2</sup>, auquel s'ajoute une réserve d'environ 300 m<sup>2</sup>, pour 1800€ HT/mois) du fait de la précarité du bail : le bâtiment est en vente.
  - Dès l'émergence du projet, l'immobilier est un sujet structurant car il s'agit de faire de la ressourcerie un véritable magasin sur un site passant de type boutique de centre-ville, ce que le local proposé par la Mairie (situé à proximité du magasin de fin de séries de La Redoute et d'un incubateur e-commerce) permet.

Cependant, l'équilibre économique de ReStore n'est pas encore totalement atteint.

En effet, ReStore a réalisé 300 tonnes de collecte en 2019, alors que 500 étaient prévues lors de la remise de l'offre. De ce fait, ces tonnes de captation inférieures au prévisionnel entraînent une plus faible redevance de la part de la collectivité.

La baisse du financement des contrats aidés fin 2017, alors que le marché venait d'être gagné, a été une source de difficulté pour le projet : les contrats se sont reportés sur de l'intérim social de 6 mois maximum (contre 18 mois en moyenne auparavant), générant un turnover très important. Dans ce cadre, ReStore a dû être très sélectif sur les objets captés pour éviter des réparations nécessitant des salariés formés. Depuis quelques mois, Triselec introduit des CDD d'insertion pour allonger la durée des parcours (2 ans maximum).

## Perspectives

En parallèle de ReStore, Triselec organise d'autres activités en lien avec l'économie circulaire qui sont amenées à se poursuivre :

- Récupération des cierges dans les églises pour créer de nouvelles bougies ;
- Collecte spécifique d'objets pour les designers qui utiliseront ces objets dans le cadre de la « Braderie de l'art » ;
- Affichage en magasin des « ReStories », des histoires des objets vendus en magasin par ceux qui s'en détachent (souvent dans le cadre de déménagements) pour être des « passeurs d'histoires ».

À court terme, Triselec envisage de répondre au marché de renouvellement qui sera lancé par la Métropole en 2020 pour pérenniser le projet ReStore. Un projet de cantine solidaire à proximité du magasin est également à l'étude.

### Pour aller plus loin :

- **Le site de Restore** : <http://www.restorenligne.com/content/6-le-concept>
- **Braderie de l'art** : <https://www.labraderiedelart.com/fr/home>

**Contact : Dany Dunat**, directrice générale, Triselec ([dunat@triselec.com](mailto:dunat@triselec.com))



## FICHE PROJET N° 10

# À Stains (93), un projet de ressourcerie spécialisée dans un service innovant d'éradication écologique des punaises de lit par le froid et la vapeur sèche



© Plaine Commune

### Chambre froide de décontamination pour la ressourcerie à Stains.

### Contexte du projet

Réapparues depuis une dizaine d'années dans la plupart des grandes villes, les punaises de lit représentent un véritable problème de santé publique. Au sein de deux quartiers en renouvellement urbain - Le Clos Saint-Lazare et La Prêtrresse - à Stains (93), le groupe projet Gestion Urbaine de Proximité (bailleur social, chargé de mission GUP Plaine Commune, Services propreté - cadre de vie et voirie, etc.) constate une hausse importante de présence d'encombrants infestés de punaises sur l'espace public.

Parallèlement, le bailleur social Seine-Saint-Denis habitat (SSDh), recense une hausse importante de demandes d'interventions suite à une infestation des logements par les punaises de lit depuis 2015 (141 interventions à l'échelle des deux quartiers en 2015, 123 entre janvier et juillet 2016). En 2015, l'Établissement public territorial Plaine Commune a estimé à 800 tonnes les dépôts sauvages d'encombrants sur la voirie collectés sur son territoire.

### Cette situation est aggravée par le fait que :

- La solution chimique renforce les punaises de lit et leurs œufs, rendant le traitement classique

inefficace à terme et nocif pour la qualité de l'air dans le foyer;

- Les logements sont parfois encombrés et rendent la prolifération importante;
- Le transport des objets et meubles infestés des parties communes jusqu'à la voirie ont un double impact négatif : il facilite la prolifération des punaises dans les fibres bois des parties communes mais aussi dans d'autres foyers qui récupèrent ces objets sans remarquer l'infestation, et ce phénomène aggrave la dégradation du cadre de vie du quartier.

### Les impacts liés à la présence de punaises de lit sont triples :

- Dermatologique et psychologique pour les personnes concernées (piqûres, anxiété, etc.);
- Financier, puisque les résidents doivent se séparer d'une grande partie de leurs meubles et autres objets qu'ils n'ont pas les moyens de remplacer;
- Environnementaux, car les désinfestations avec des produits chimiques nuisent à la qualité de l'air des logements.

Le projet d'innovation, soutenu au titre du Programme d'investissement d'avenir (PIA) « Ville durable et solidaire », porté par Plaine Commune, centré sur la promotion de l'innovation sociale et l'implication des acteurs locaux et habitants, a pour objectifs de diminuer les tonnes de déchets d'encombrants sur l'espace public et de créer une filière économique de valorisation des objets. Cette dynamique d'économie circulaire et de développement endogène est une opportunité de traiter la problématique des punaises de lit.

### Objectifs de la démarche

Le projet ConforOcloa a pour objet de créer une filière de valorisation des objets via une ressourcerie spécialisée dans le traitement des punaises de lit. Cela permet ainsi :

- aux habitants des quartiers d'améliorer leur qualité de vie au quotidien;
- de permettre aux familles de s'équiper à moindre coût (amélioration du reste pour vivre);
- de contribuer au développement économique local par l'insertion;
- de sensibiliser à l'environnement et réduire l'empreinte environnementale par le réemploi et le recyclage;
- de proposer un dispositif plus respectueux de l'environnement.

Pour ce faire, dans le cadre du NPNRU de Stains, SSDh engagera la rénovation du local qui hébergera la ressourcerie, avec une ouverture prévue en 2021. Un appel à manifestations d'intérêt a été lancé en 2018 afin d'identifier le groupement maître d'ouvrage : ce groupement intègre des acteurs de l'amélioration du cadre de vie dans l'espace public et dans les logements et est porté par la Régie de quartier de Stains. À cela s'additionne une action en cours de formalisation faisant intervenir de manière opérationnelle les acteurs de la Recherche (Agence Régionale de Santé (ARS), Hôpital Avicenne) sur la lutte contre les punaises de lit dans les deux quartiers, qui vise à coordonner et suivre un programme de déploiement de protocoles scientifiques certifiés dès 2020. Ces protocoles ont pour objectif d'intégrer une approche sanitaire permettant de sécuriser les acteurs du réemploi, qui ne disposaient pas jusqu'à présent des outils pour se

prémunir des risques de conséquences négatives de leur activité.

## Actions mises en œuvre pour lever les freins à l'innovation

### 1 Mise en place d'un projet expérimental de traitement écologique des punaises de lit, et une montée en compétences des acteurs du quartier sur le sujet

Face à l'ampleur du phénomène d'infestation des logements des quartiers de Stains, SSDh et les acteurs locaux du quartier ont entrepris en 2017 une action de prévention et de traitement efficace des punaises de lit. Le bailleur social a ainsi pu expérimenter le traitement d'infestation des punaises de lit dans les logements par chaleur sèche (100 °C) et chambre froide (-20 °C pendant 72 h). Associée à cette opération en tant que partenaire exécutant, la Régie de quartier a notamment formé ses salariés et chefs d'équipe encadrants aux compétences de réalisation du protocole de désinfection (RENTOKIL). Cette opération menée au Clos Saint-Lazare de septembre à novembre 2017 a bénéficié avec succès à 44 foyers. L'opération a conduit les parties prenantes à amorcer le développement d'une activité de prestations via ces procédés sur le patrimoine des bailleurs sociaux.

### 2 Mise en place d'une ressourcerie éphémère pour confirmer le besoin

La mise en œuvre d'une ressourcerie éphémère a également permis d'éprouver ce dispositif en tant que solution de réduction des encombrants sur l'espace

2017	2018	2019	2020	2021-2022
Phase d'expérimentation				
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prestation d'ingénierie pour la mise en place d'une "punaiserie" transitoire, expérimentale et montée en compétences des acteurs des quartiers</li> <li>• Expérimentation scientifique des procédés de désinfectisation avec ARS-AORIF-hôpital Avicenne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sélection d'un prestataire/opérateur par Seine-Saint-Denis Habitat via un AMI</li> <li>• Expérimentation scientifique des procédés de désinfectisation avec ARS-AORIF-hôpital Avicenne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Étude du modèle économique et du RAVi de la Ressourcerie</li> <li>• Certification scientifique des procédés de désinfectisation</li> <li>• Conception et étude de faisabilité d'un programme de coordination et de suivi pour la lutte contre les punaises de lit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préfiguration de la Ressourcerie</li> <li>• Démarrage du programme de coordination scientifique des opérations de lutte contre les punaises de lit (2020-2023)</li> <li>• Aménagement du local d'activités</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Chantier et livraison de la Ressourcerie</li> </ul>

#### Calendrier de mise en œuvre du projet

Source : dossier de demande de financement au titre du PIA de l'EPT Plaine Commune



# AGRICULTURE URBAINE



# Fiches projets

## FICHE PROJET N° 1

### Ville de Lille (59) – Quartier à santé positive Ferme urbaine coconstruite à Concorde

#### Fiche d'identité et contexte

Le projet d'innovation « Pour un quartier à santé positive » cible, au sein du quartier Lille-Sud, le secteur Concorde, grand ensemble de 1500 logements sociaux qui constitue le périmètre d'intervention prioritaire du NPNRU pour le quartier Lille-Sud.

Devant le constat d'un territoire surexposé aux nuisances des infrastructures lourdes de transport, le projet d'innovation vise à concevoir le renouvellement urbain du quartier pour agir concrètement sur la santé des habitants et promouvoir un « quartier à santé positive », vecteur d'attractivité et de diversification. Parmi les axes d'intervention visés (amélioration de la qualité de l'air, réduction de l'exposition au bruit, production d'énergies renouvelables, etc.), l'installation d'une ferme urbaine est un projet structurant de la démarche qui permet, entre autres, de travailler la question de l'alimentation des habitants du quartier. En s'appuyant sur les ressources et atouts du quartier, et notamment sur la forte densité d'espaces verts, elle assurera des fonctions diverses, tant économiques, que pédagogiques et environnementales.

#### Les principaux atouts du site sont :

- sa proximité directe avec le centre-ville, les axes de transport en commun et l'autoroute;
- sa forte dynamique associative au niveau local;
- la présence d'un équipement public, la Maison du projet, qui peut facilement accueillir des activités et constituer un espace de travail en commun pour les acteurs investis dans le projet, sélectionnés à travers un appel à manifestation d'intérêt (AMI);

— le bassin de consommateurs très proches du terrain de production.

#### Les contraintes sont :

- un site relativement petit/exigu;
- une terre contaminée qui nécessite l'apport de terre végétale propre pour réaliser des cultures en pleine terre;
- un risque de contamination des cultures par les retombées atmosphériques (sujet étudié dans le cadre d'un protocole de recherche sur trois ans);
- une population environnante avec des revenus très faibles, ce qui ne permet pas d'envisager un système de vente reposant uniquement sur un système classique tel qu'une AMAP.

#### Présentation synthétique du projet

Pour impulser la construction d'un modèle de ferme « multifonctionnelle » répondant à une diversité d'objectifs (création d'emplois, développement du lien social, amélioration des conditions d'alimentation, amélioration du cadre de vie des habitants et de la biodiversité en ville, etc.), et mobiliser une diversité d'acteurs, la Ville de Lille a lancé en avril 2018 un AMI qui a permis de mobiliser des entreprises, des associations et des habitants autour du projet.

Huit acteurs issus de l'AMI forment aujourd'hui le collectif des porteurs du projet de ferme circulaire sur Concorde, collectif qui pourra s'élargir selon les besoins du projet :



#### Quatre projets d'entreprise :

- deux projets matures, prêts à démarrer : maraîchage en permaculture sur petite surface, champignons en containers;
- deux projets en cours d'élaboration : système d'aquaponie domestique, ferme hélicicole;

**Quatre projets d'association :** ateliers de sensibilisation à la nature en ville, coconception et coréalisation d'un jardin d'objets, installation et entretien de jardinières, installation et formation des habitants au lombricompostage.

**Le projet de mise en œuvre opérationnelle de la ferme urbaine s'inscrit dans un processus participatif et se décline en deux phases :**

**Phase 1 :** Préfiguration du projet d'agriculture urbaine - 2019-2022

Aménagement d'un site pilote dès 2020 pour permettre aux acteurs de tester sur le terrain leur modèle de production et de vente sans attendre l'aménagement des équipements définitifs (talus écran acoustique et serre). Ce site se déploiera sur environ 6000 m<sup>2</sup> (dont 900 m<sup>2</sup> de serres), sans gêner le déroulement des travaux d'aménagement de la butte.

Accompagnement externe de deux ans pour la structuration économique et juridique de la ferme, fondée sur la coopération entre les parties prenantes.

**Phase 2 :** La phase de déploiement sera possible une fois l'aménagement de la colline acoustique réalisé et la serre construite, soit à partir de 2022 (objet de la présente fiche).



**Processus de coconstruction de la ferme urbaine circulaire Concorde.**

Source : Ville de Lille.

## Modèle économique

À ce stade d'avancement du projet, le modèle économique de chacun des huit acteurs est indépendant et variable selon la nature des acteurs. L'un des principaux enjeux de la phase d'expérimentation est de faire émerger un modèle économique global de la ferme urbaine, fondé sur la coopération entre ces acteurs. Les acteurs locaux de l'insertion seront également approchés afin de favoriser l'embauche d'habitants du quartier.

### Pour l'instant :

- Les associations déployant des actions à vocation pédagogique sont financées par la Ville pour leurs missions de sensibilisation et mobilisation des habitants (13000 euros en 2019, 26000 euros en 2020 – à confirmer).
- Maraîchage microintensif et champignons : les légumes et champignons seront vendus en priorité sur le quartier, probablement via un point de vente en commun et un système d'AMAP, associé à d'autres modes de commercialisation (libre cueillette, échanges de services contre légumes, etc.).  
Ces différents circuits et modèles de vente pourront être testés pendant la phase pilote du projet.

### Structure des coûts :

- Mission externe d'animation et d'accompagnement à la coconstruction du modèle économique et juridique du projet de ferme urbaine circulaire sur Concorde (maîtrise d'ouvrage Ville) : 60000 euros HT (financement PIA : 75 %).
- Subvention des associations pour la mobilisation des habitants sur le projet d'agriculture urbaine : 13000 euros en 2019, 26000 euros en 2020 (à confirmer).
- Investissements pour l'aménagement du site de production :
  - Phase pilote :
    - Maîtrise d'ouvrage publique : Travaux de VRD, clôture et espace test hors sol (container) : 210500 euros (financement PIA : 25 %).
    - Maîtrise d'ouvrage privée : conception du site et investissements liés au système de production : 397 350 euros (financement PIA : 25 %).
  - Phase de déploiement :
    - Réalisation de la serre : 1 à 2 millions d'euros (financement PIA : 20 %).
- Fonctionnement micromaraîchage intensif :
  - Phase pilote :

- RH : expérimentation d'un modèle de travail mixte associant un chef de culture (1 ETP) salarié, accompagné par des volontaires qui interviennent de façon permanente (bénévoles) et saisonnière sur la ferme (chantier avec les habitants pour les temps forts de semis, récoltes, etc.).
- objectif de production de 10 tonnes / an, pour 49000 euros de produits de vente.
- Phase de déploiement :
  - RH : deux ETP dont un chef de culture.

## Montage juridique

- Propriété et modalités de mise à disposition du foncier :
  - Phase pilote : convention d'occupation temporaire entre la Ville et les porteurs de projets.
  - Phase de déploiement : en cours de réflexion.
- Statut juridique de l'exploitation : la ferme pourrait prendre la forme d'une SCIC, avec une gouvernance dans laquelle seraient rassemblés la collectivité, les porteurs de projet, des associations locales, des habitants. Le choix du modèle juridique sera l'un des axes de travail de la mission d'accompagnement à la structuration de la ferme sur deux ans.

## Cartographie des acteurs

- Porteurs de projet : cf. ci-avant. Le collectif se réunit plusieurs fois par an, à l'initiative de la Ville pour l'instant, et avec, selon les besoins, la présence d'associations locales et de partenaires.
- Comité des partenaires de la démarche : Métropole européenne de Lille, Agence régionale de santé, ISA Lille (école d'ingénieurs agronomes), Euralimentaire, APES (Acteurs pour une économie solidaire), Lille Métropole Habitat, Ademe.
- Les habitants sont mobilisés via des ateliers de sensibilisation, l'installation de jardinières et d'un lombricomposteur, l'organisation de visites d'autres jardins partagés et projets agricoles de la métropole, l'organisation de fêtes de quartier. L'enjeu est de constituer un noyau d'habitants ambassadeurs du projet, avec qui il sera possible de concevoir les prochains aménagements de jardins partagés sur le quartier.
- Les associations de quartier sont mobilisées à partir de leurs propres problématiques. Un état des lieux des actions déjà réalisées par les acteurs locaux sur les champs de l'alimentation, de la nature

en ville et du développement durable a été réalisé par la Ville en 2019 pour pouvoir proposer aux acteurs de participer à la démarche d'agriculture urbaine en tenant compte de ce qui préexiste sur le quartier.

## Problématiques techniques liées à l'activité de maraîchage

### Pollution et gestion de la pollution :

- Contamination du sol : apport massif de terre végétale propre, issue d'un chantier métropolitain, sur 1 m d'épaisseur, sur les zones intensément cultivées. L'enjeu est de recréer un sol vivant et riche au-dessus d'un sol jugé impropre à la culture maraîchère intensive.
- Contamination liée aux retombées atmosphériques : un protocole d'étude de trois ans, financé à 75 % par l'ANRU, vise à étudier les impacts de la pollution atmosphérique due à la proximité de l'autoroute et autres grands axes routiers, sur les cultures de légumes. Les résultats, dans trois ans, donneront des recommandations précises sur les techniques de culture à adopter pour limiter ces impacts.

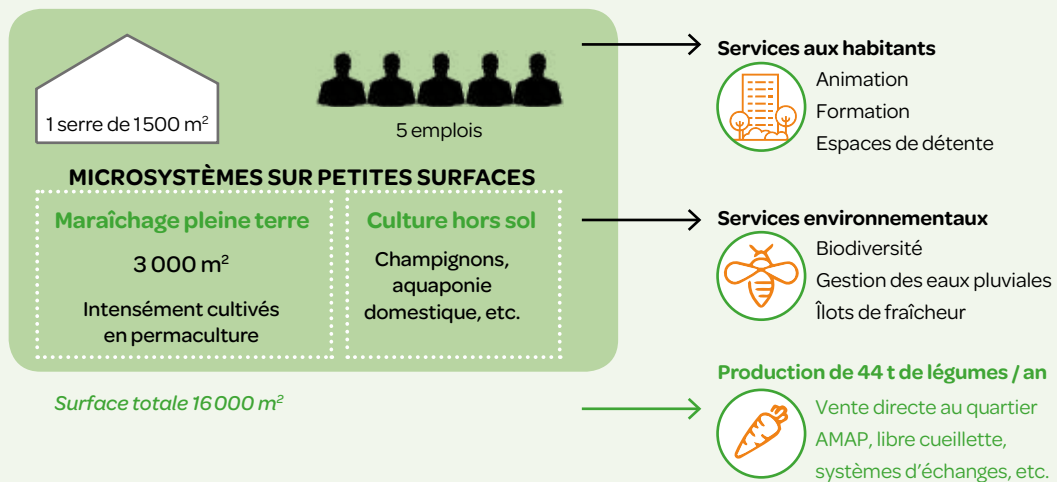
Types de production : L'exploitation agricole sera conduite selon les principes de la permaculture et de l'agriculture biologique (travail entièrement manuel sur de petites surfaces, 50 à 80 variétés de légumes, associations de cultures, pas d'utilisation de pesticides ni d'engrais chimiques) dans le but d'atteindre une très forte productivité sur une surface contrainte (objectif de production de 44 tonnes de légumes par an), tout en générant des emplois (objectif de création de cinq emplois à terme), et en offrant des services environnementaux pour le quartier (augmentation de la biodiversité, perméabilité des sols favorable à la gestion des eaux de pluie, îlots de fraîcheur, etc.).

### Dimensionnement (en phase de déploiement) :

16 000 m<sup>2</sup>, dont 3 000 m<sup>2</sup> intensément cultivés en extérieur et 1 500 m<sup>2</sup> sous serre. La surface restante accueillera les chemins d'accès ainsi que des cultures vivaces et/ou une forêt jardin ou un verger en libre accès selon les besoins identifiés en phase pilote.

### Concorde - 22 ha

4 000 habitants - 1 500 logements



### Modèle économique de la ferme urbaine circulaire Concorde.

Source : Ville de Lille.

Ces zones annexes favoriseront l'accueil de la biodiversité et donc la productivité de la zone intensément cultivée.

#### La serre et sa dimension innovante :

- Un équipement pleinement adapté à son environnement urbain et bien intégré dans le paysage, à mi-chemin entre espace de production et objet architectural.
- S'appuyer sur l'écran acoustique pour optimiser la luminosité de la serre en y intégrant un tronçon entièrement vitré.
- Rechercher, dans le contexte climatique actuel, l'efficacité énergétique et environnementale de la serre par :
  - la mise en place de systèmes de récupération d'eaux de pluie en installant des cuves enterrées aux abords de la serre, alimentées par l'eau ruisselant sur la serre;
  - le fait de privilégier des matériaux résistants et faciles à entretenir et, si besoin, de mixer le verre et le plastique, selon les zones ERP et les zones de production, afin d'obtenir une harmonie architecturale tout en limitant les coûts;
  - une gestion écologique de la température et de l'ombrage :
    - La serre ne sera pas chauffée, l'objectif étant d'y réaliser des cultures adaptées au climat local et de réduire au maximum les dépenses énergétiques de la serre;

- un système de doubles parois sera mis en place pour obtenir une meilleure inertie des températures dans la serre, sans générer de dépenses énergétiques supplémentaires;
- des toiles d'ombrage seront installées pour gérer au mieux la luminosité et la température dans la serre.

#### Valorisation des déchets / économie circulaire :

- installation d'un premier lombricomposteur de quartier, début 2020. Le compost produit pourra amender les jardins potagers participatifs;
- mise à disposition de déchets organiques liés à la culture de champignons (substrat composé de paille et de mycélium) pour amender les sols de l'exploitation agricole.

#### Gestion de la temporalité du projet au regard du PRU : chantiers, accessibilité, urbanisme transitoire...

Les phases de déploiement du projet d'agriculture urbaine intègrent le rythme du renouvellement urbain et de ses chantiers. Ainsi, le site pilote prendra place dès 2020 sur un espace épargné par les premiers travaux d'aménagement qui concerneront (voir schéma ci-dessous), dans le cadre du PRU, le talus/écran acoustique dès 2021. La serre définitive pourra s'installer à la suite de la phase pilote, en 2022, en contrebas du talus nouvellement aménagé, et à l'issue de la mission d'accompagnement pour la structuration économique et juridique de la ferme.



Première phase du projet d'agriculture urbaine du secteur Concorde, dans le contexte existant. Source : Ville de Lille.

Parallèlement, des sites temporaires de jardinage sont et seront développés en particulier dans la partie est du quartier, qui ne sera pas concernée par le renouvellement urbain avant plusieurs années (seconde phase de contractualisation avec l'ANRU à venir, après 2024).

### Innovation principale

En quoi ce projet se démarque-t-il, quels sont ses éléments différenciants?

- Processus de construction participatif, *in situ*, pour tenir compte des atouts et contraintes des acteurs et du territoire.
- Site expérimental pour tester les modes de production et de vente.
- Études sur les effets de la pollution atmosphérique qui va pouvoir s'appuyer directement sur les expériences de culture réalisées sur le site pilote.
- Un site qui s'adapte précisément au rythme et aux contraintes du projet urbain.



## FICHE PROJET N° 2

### Ville de Villeurbanne – Métropole de Lyon (69) Îlot vert de Saint-Jean



© Le Booster

#### Fiche d'identité et contexte

**Le projet national « Territoire zéro chômeur de longue durée » a pour mission d'expérimenter durant cinq ans une nouvelle approche pour la résorption du chômage de longue durée, dans le cadre de la loi Territoire zéro chômeur votée en 2016 (loi n° 2016-231 du 29 février 2016). Elle repose sur trois constats portés depuis longtemps par des associations de solidarité, notamment par ATD Quart monde :**

- personne n'est inemployable;
- il y a sur les territoires de nombreux besoins non couverts aujourd'hui, faute d'opérateurs ou de solvabilité;
- le chômage de longue durée entraîne de nombreuses dépenses et manques à gagner que la collectivité prend à sa charge sans retour (environ 38 à 42 milliards d'euros / an au niveau national).

Cette expérimentation est aujourd'hui déployée sur le territoire métropolitain lyonnais dans le quartier Saint-Jean à Villeurbanne (69), quartier prioritaire de la politique de la Ville. Le nombre de demandeurs d'emploi recensé sur le quartier est de 400 environ, dont la moitié d'« invisibles » (non connus des services publics de l'emploi). L'expérimentation a permis depuis mars 2017 la mise en emploi en CDI de plus de 80 personnes, notamment ceux qui étaient les plus éloignés de l'emploi, et douze jeunes de moins de 26 ans. Ceux-ci sont aujourd'hui embauchés par EmerJean, entreprise à but d'emploi créée à cette fin.

#### Présentation synthétique du projet

EmerJean fait les preuves de sa solidité avec des salariés, des dirigeants et un actionariat engagés, ainsi que la mise en œuvre d'activités au service des habitants, des entreprises et des collectivités.

Les moyens financiers assurés par l'État et la Métropole de Lyon (sur base du calcul des coûts évités du chômage) pour le soutien à la création d'emplois permettent d'assurer partiellement le fonctionnement de l'entreprise. Le chiffre d'affaires a fortement progressé en 2018 et devra se renforcer à l'avenir. Depuis mars 2017, l'association Le Booster de Saint-Jean a confié à EmerJean la mise en place et la gestion d'un jardin urbain trouvant place sur une friche urbaine de 4 000 m<sup>2</sup> mise à disposition du Booster par la Métropole de Lyon.

L'activité de jardinage est stratégique pour EmerJean car elle est une activité régulière pour les salariés et permet une intégration facilitée des nouveaux embauchés. Elle est également très visible pour l'ensemble du quartier.

Compte tenu des contraintes liées à une pollution partielle des sols, trois bacs de culture hors sol ont été installés en 2018. Les premières productions de tomates et courges ont eu lieu à l'été 2018, ont été vendues aux habitants et salariés et intégrées dans la production de la table d'hôte d'EmerJean. Ce projet a été financé par la Fondation Carrefour et la Fondation Caisse d'Épargne. En complément et pour alimenter les cultures, une activité de collecte et de compostage de biodéchets a été mise en place en partenariat avec Les Détritivores. Une dizaine de restaurants collectifs sont déjà intégrés à la collecte.

Depuis fin 2018, il a été décidé d'accélérer ce projet pour le convertir en « îlot vert ».

### Modèle économique

L'entreprise EmerJean a été créée sur le quartier en mars 2018. Elle dispose d'un statut SAS avec un agrément ESUS, et mobilise 14 investisseurs du territoire à son capital (PME, entreprises sociales, bailleurs sociaux). Elle emploie en CDI tous les demandeurs d'emploi depuis plus d'un an qui sont volontaires.

#### Son modèle économique repose :

- pour deux tiers, sur le transfert d'un coût existant du non-emploi (environ 18 k euros par demandeur d'emploi par an), versé par la collectivité (de fait sans coût supplémentaire pour celle-ci);
- le reste est constitué du chiffre d'affaires réalisé par la vente de ses prestations (services aux particuliers, entreprises, collectivité et activités semi-industrielles dans le domaine de l'économie circulaire).

Pour l'îlot vert, sur un budget d'environ 80 000 euros pour 2019, l'impact de la production reste marginal. La production de légumes variés sera écoulee en priorité localement, via la cuisine centrale de la Ville de Villeurbanne qui s'est engagée à acheter une partie des volumes produits, des restaurants administratifs, le Comptoir d'EmerJean (boutique au cœur du quartier gérée par EmerJean). Des restaurants locaux de Villeurbanne ont également confirmé leur intérêt pour écouler des pousses telles que de la salade, de la mâche ou de la roquette, mais aussi des fleurs comestibles. Il existe aussi l'opportunité d'utiliser les groupements d'achat VRAC (distribution de produits issus de l'agriculture biologique en vrac) au sein même du quartier Saint-Jean pour commercialiser les produits. Enfin, une activité de conserverie est en cours de réflexion.

### Compostage de biodéchets

**Après une première étape d'implantation d'une plateforme de compostage de proximité (réglementation inférieure à 52 tonnes / an), il s'agit maintenant de développer un autre modèle de plateforme, répondant à de nouveaux critères :**

- permettre de traiter 200 tonnes / an (avec le double impact d'une limitation des transports et d'une réduction des déchets incinérés);
- mécaniser l'activité pour préserver la santé des salariés mobilisés sur les activités de compostage (anciens demandeurs d'emploi), qui peuvent présenter des troubles musculosquelettiques liés au compostage;
- assurer la conformité avec la réglementation sanitaire des sites de compostage traitant plus de 52 tonnes / an (agrément sanitaire de la DDPP);
- permettre des visites pédagogiques en toute sécurité pour les enfants et habitants du quartier.

Par ailleurs, le passage au traitement de 200 tonnes par an et la nécessité d'équilibrer économiquement l'activité imposent de trouver des débouchés innovants pour le compost produit. C'est ainsi que la notion d'économie circulaire entre en considération. Les déchets collectés proviennent en effet actuellement de plus de quinze clients tels que les cuisines centrales et les restaurants d'employés municipaux. Ces déchets sont compostés pour pouvoir alimenter les cultures du jardin qui seront elles-mêmes revendues en circuit court aux cuisines centrales et autres partenaires dont les déchets auront

été récupérés. Le compost produit doit donc être conforme à la norme NFU 44-051 (validé par des tests physico-chimiques en laboratoires indépendants). Une étude de marché et des tests de commercialisation permettront de trouver le bon modèle pour la distribution du compost (en plus de l'usage local sur le terrain pour le maraîchage). Les exigences sanitaires en matière de température à atteindre sont respectées.

### Un espace d'initiatives habitants : vers un tiers-lieu vert

Espace naturel au cœur du quartier, la friche est actuellement fermée aux habitants. L'objectif de ce « tiers-lieu vert » est d'en faire un espace naturel ouvert à tous et de permettre aux habitants de se réapproprier l'ensemble de l'espace (jardin, cellules de compostage, espace d'initiative habitants). Plusieurs activités en lien avec EmerJean et le Conseil citoyen seront ainsi développées :

- installations de ruches en lien avec des habitants apiculteurs (un accompagnement pour accroître la production de miel sera mobilisé) ;
- mise en place d'un espace d'animation ou de formation au jardinage ;
- installation d'un salon de jardin (hamac, chaise longue) gardé par les salariés et support d'une offre de petite restauration ;
- visites pédagogiques, d'ores et déjà sollicitées par les habitants, le centre social et des écoles ;
- ateliers de bricolage pour fabriquer du mobilier de jardin en matériaux de seconde main.

### Montage juridique

Mise à disposition d'une friche urbaine de 4 000 m<sup>2</sup> par la Métropole de Lyon au Booster suivant une convention d'occupation temporaire d'un an, avec deux renouvellements possibles par tacite reconduction. Pour le montage des tunnels de maraîchage jumelés (hauteur 3,80 m et surface 400 m<sup>2</sup>), une déclaration préalable de travaux a été déposée au service en charge de l'urbanisme de la Ville de Villeurbanne.

### Cartographie des acteurs

L'Association Le Booster de Saint-Jean agit pour le compte du comité local, qui pilote l'expérimentation, et prend en charge des missions essentielles au projet :

- identifier, mobiliser et rencontrer les demandeurs d'emploi avant leur embauche dans EmerJean ou vers une mobilisation vers d'autres structures

employeuses ;

— recenser et étudier les activités utiles au territoire et notamment celle de l'îlot vert.

Le Booster a ainsi une mission d'intérêt général au service du projet et du quartier, éligible au mécénat. Un partenariat avec l'association d'insertion AIDEN (Lyon 9) a par ailleurs accompagné le transfert de compétences liées au maraîchage, et des journées portes ouvertes ont permis aux habitants du quartier de (re)découvrir le terrain.

### Problématiques techniques

Les enjeux techniques portent notamment sur la gestion de la pollution, les supports et techniques de culture, et les types de production à développer.

Sur la parcelle de 4 000 m<sup>2</sup>, environ 2 000 m<sup>2</sup> sont disponibles pour la culture, dont une zone de 400 m<sup>2</sup> caractérisée par une pollution avérée aux hydrocarbures, qui a été décapée. La première étape démarrée en juin 2018 a consisté en une mise en culture de cette zone avec la création de bacs de production hors sol. Cette surface sera aménagée à terme avec 12 planches de 20 m de long et 1,10 m de large, espacées par des allées de 60 cm de large permettant de circuler avec une brouette adaptée. Plusieurs techniques de production hors sol seront ainsi comparées, avec notamment des unités s'approchant des buttes autofertiles avec utilisation de déchets végétaux de différentes tailles.

Même si le caractère hors sol ne permettra pas la certification AB, les moyens de production choisis (semences, engrais, traitements) sont ceux correspondant au cahier des charges de l'agriculture biologique pour le respect de la santé des travailleurs et consommateurs.

Sur ce même espace, deux tunnels maraîchers jumelés viennent d'être installés pour prolonger la saison de culture et permettre une activité dans de bonnes conditions de travail pour les salariés, même en plein hiver ou par temps de pluie.

Une « cascade » de cuves de 1 000 litres, reliées entre elles pour la récupération de l'eau de pluie, sera aussi installée pour l'irrigation en goutte-à-goutte des cultures sous serre. Ces cuves seront alimentées par un chenal central qui récupérera l'eau de pluie coulant de la partie inférieure des serres. Le pompage de l'eau vers le système d'irrigation en goutte-à-goutte pourrait être effectué par une pompe solaire fonctionnant grâce à des panneaux photovoltaïques.



Tout ce processus s'effectuera donc dans une logique de récupération, de réutilisation et de bonification propre au projet de l'îlot vert qui s'intègre pleinement dans le paysage urbain dans une dynamique environnementale complète. Le reste des cultures qui pourrait s'effectuer en pleine terre sera alimenté en eau par une connexion à l'eau du réseau dont un devis a été demandé à l'Eau du Grand Lyon. Des études de sols ont été réalisées pour déterminer l'opportunité de cultiver en pleine terre sur le reste de la parcelle.

Ainsi, deux surfaces de 600 et 700 m<sup>2</sup> pourront accueillir une culture en pleine terre (la seconde nécessitant certaines précautions de fait d'un léger excès en cuivre). Vidé grâce au chargeur loué par Les Détritivores, une cellule de compost mûr (du mois de juin 2018), soit 9 m<sup>3</sup>, a été épandue sur la parcelle favorable à la culture en pleine terre. Un engrais vert (seigle + vesce) avait été semé en novembre sur cette partie et sera incorporé au sol avec le compost avant mise en culture afin d'améliorer la structure du sol et d'en enrichir la vie. Des bandes fleuries et nectarifères seront intégrées pour favoriser la biodiversité, et notamment les pollinisateurs, à la suite d'études qui pourront déterminer les lieux de plantation.

Pendant ce temps, le chemin d'accès a déjà été délimité avec des pneus remplis de terre et des carrés potagers de récupération qui ont été plantés avec des arbustes et des plantes fleuries. La *start-up* Biomed a été rencontrée pour envisager une détection de pollution et des solutions de dépollution par les plantes pour la zone moyennement polluée. Cela permettrait de tirer profit de cette parcelle et de cultiver en pleine terre. Ces possibilités sont encore à étudier à l'avenir.

Pour la surface ayant un très fort excès en cuivre, de nouvelles techniques hors sol doivent être développées. Des bacs temporaires pourraient donc être construits sur la base de séparateurs de routes, permettant une installation facile et rapide de cultures hors sol. Ces

installations s'inscrivent dans une logique de réutilisation et d'intégration dans le paysage urbain. Leur aspect temporaire, facile et rapide d'installation permettrait de s'adapter aux différentes situations tant pour les cultures que pour la disponibilité des bacs.

## Innovations principales

### Une approche de la santé intégrée dans la ville temporaire :

Portée par l'Organisation mondiale de la santé, cette conception de la santé comme bien-être physique et mental peine à être une matrice de développement des projets urbains, et encore moins dans les projets d'urbanisme temporaire. Il s'agit ici, à la fois sur le moyen terme dans ce morceau de ville temporaire et dans le projet urbain futur, d'intégrer cette approche large de la santé : impact de l'emploi sur la santé, accès des espaces verts et récréatifs, accès à une meilleure alimentation, activité physique autour d'activités de jardin...

### Une approche d'écosystème urbain fondé sur la nature :

Les projets de production agricole en ville, de compostage ou de tiers-lieux existent dans un certain nombre de grandes métropoles mais de manière indépendante. L'îlot vert est un écosystème fondé sur l'économie circulaire, une ville vivrière et des habitants acteurs : la cuisine centrale de la ville produit des déchets qui seront compostés par les Détritivores, ce compost sert ensuite à alimenter le jardin qui produira lui-même des légumes pour la cuisine centrale. Ce système circulaire tient d'autant plus sa légitimité de sa dimension microlocale, toutes les étapes se déroulant dans un rayon de moins de 2 km autour du jardin. Très peu de cas comparables d'économie circulaire purement locale ont été mis en œuvre à grande échelle à ce jour.

### L'emploi de proximité au service des besoins utiles du territoire :

L'approche emploi, notamment dans les clauses sociales d'insertion, est un enjeu des PRU, mais aussi de création et entretien des espaces de nature en ville. Cependant, l'approche territoriale de l'emploi est rarement mobilisée et les clauses profitent peu aux chômeurs de longue durée. Ici, l'emploi est créé de manière durable (CDI), au profit d'habitants chômeurs de très longue durée (> 4 ans). Au global, la création d'une dizaine d'emplois permanents dans le cadre de l'expérimentation Territoire zéro chômeur de longue durée est visée au titre de ce projet.



## FICHE PROJET N° 3

## Ville de Lorient – Lorient Agglomération (56) Projet « Fais pousser ton emploi »



### Fiche d'identité et contexte

Le quartier prioritaire du Bois-du-Château compte 2 300 habitants avec un revenu médian par unité de consommation de 7 400 euros contre 26 654 euros à l'échelle de Lorient Agglomération (*Revenus fiscaux localisés 2011 – Insee, DGFiP*). Les immeubles du quartier ont été construits entre 1968 et 1970. Les 850 logements, exclusivement du locatif social, sont la propriété de Lorient Habitat. Le parc locatif où les grands logements sont surreprésentés connaît une précarisation sociale et familiale plus prononcée que dans d'autres quartiers de la ville.

Situé en entrée de ville, le quartier se caractérise de manière simultanée par ses formes bâties (tours, barres), mais aussi par leur organisation sur un socle végétal.

Les atouts paysagers du quartier résident notamment dans la présence d'un parc urbain exceptionnel de 10 ha, ainsi que par la proximité des rives du Scorff.

C'est au sein de ce parc que la microferme est installée.

Conçue comme un équipement ayant vocation à rayonner sur le quartier et au-delà, elle s'inscrit dans le prolongement des démarches portées par le territoire. En effet, Lorient Agglomération porte un projet de développement territorial équilibré et ambitieux, visant à s'inscrire dans les démarches de transition écologique et notamment alimentaire. La Charte de l'agriculture du Pays de Lorient, adoptée en 2017, vise à s'inscrire dans une logique de progrès et d'engagement pour le développement économique, l'amélioration de l'environnement et de la santé des habitants. Elle porte l'ambition d'une répartition équitable de la valeur ajoutée entre tous les acteurs, du producteur au consommateur, et une meilleure préservation des espaces agricoles.

Lorient Agglomération, au nom du Pays de Lorient et de ses communes, porte un Projet alimentaire territorial (PAT) en faveur d'une production locale accessible, de qualité et respectueuse de l'environnement.

Il est « PAT reconnu par le ministère de l'Agriculture » depuis le 21 septembre 2017.



**Parc urbain du Bois-du-Château, où est implantée la microferme urbaine.**

Source : Ville de Lorient / Lorient Agglomération

### Présentation synthétique du projet

#### Enjeux

Le projet de microferme à Bois-du-Château répond à un objectif de valorisation et de dynamisation du quartier qui s'inscrit dans la démarche de renouvellement urbain portée par la collectivité. Ce projet participe à plusieurs objectifs du PRU, notamment :

- participer à l'amélioration du cadre de vie;
- concourir au désenclavement du quartier en créant un lieu de rencontre ouvert et accessible à tous;
- mobiliser le public autour d'un nouveau lieu de vie;
- impulser une nouvelle dynamique économique qui participe à l'animation, au bien-vivre dans le quartier;
- diversifier les fonctions présentes dans le quartier;
- créer un lien fonctionnel entre le quartier et le parc (continuité entre le parc et le quartier, trame verte et bleue);
- engager un programme de pédagogie autour du bien-vivre alimentaire.



À ce titre, la construction du bâtiment est conduite sous maîtrise d'ouvrage publique et la ferme est développée et animée par Optim'IsM, acteur associatif de l'économie sociale et solidaire du Pays de Lorient.

#### Contenu du projet

Le projet « Fais pousser ton emploi » consiste à créer et développer une microferme maraîchère bio, sur une surface de 1 ha, dans le cadre d'un chantier d'insertion revisité pour en faire un outil d'accompagnement à l'installation agricole à destination de personnes en recherche d'emploi. Pendant deux ans, cinq personnes recrutées en CDDI se forment aux dimensions techniques et entrepreneuriales tout en développant l'exploitation. À l'issue des deux ans, l'exploitation est transmise à deux des cinq personnes formées, une fois qu'elle dégage un chiffre d'affaires et que sa commercialisation est engagée. Sa production est vendue en direct sous forme de paniers et dans le cadre d'un marché hebdomadaire.

Le second volet du projet réside dans la mobilisation de la ferme comme support de développement d'une citoyenneté alimentaire dans le quartier. Celle-ci se concrétise par la mise en place d'un dispositif de commercialisation solidaire de la production de la

microferme, par des actions en faveur de l'ouverture de la ferme vers les habitants du quartier et par l'animation d'une dynamique collective avec d'autres acteurs du quartier autour de l'alimentation durable et du jardinage.

#### Étapes de mise en œuvre

##### PHASE 1 : Développement de la microferme dans le cadre d'un chantier d'insertion

**Ce chantier d'insertion est conçu comme un parcours de formation-action :**

- L'approche générale du parcours consiste à privilégier au maximum l'expérience de terrain comme support d'apprentissage pour mettre en place une démarche pédagogique active. Celle-ci s'articulera comme suit :
- l'apprentissage sur le terrain au quotidien, animé par l'encadrant maraîcher qui associe temps d'explication, de pratique, et prise d'autonomie progressive;
  - un complément apporté par des organismes extérieurs sur des dimensions techniques particulières dans le cadre de formations ponctuelles avec notamment le Groupement des agriculteurs biologiques du Morbihan (GAB 56);
  - l'accès au diplôme du brevet professionnel responsable d'exploitation agricole (BPREA),

Du 1 <sup>er</sup> février au 10 mars 2019	Avril à juin 2019	À partir de juillet 2019	Septembre 2019 à août 2020	Septembre 2020 à mars 2021
Campagne de recrutement	Phase d'intégration	Phase d'installation de la ferme	Lancement des cultures et de la commercialisation	Poursuite maraîchage, commercialisation
	Initiation au maraîchage	Installation de la ferme, préparation du sol, mise en culture	Formation-action technique en maraîchage	Préparation à la transmission
		Formation-action gestion de commercialisation		
	Accompagnement socioprofessionnel individualisé			
	Jardin de la Croizetière, Riantec	Bois-du-Château, Lorient		

**Calendrier prévisionnel et modalités d'accompagnement du projet « Fais pousser ton emploi! ».**

Source : Ville de Lorient / Lorient Agglomération

dans le cadre d'un partenariat avec le Centre de formation pour la promotion agricole (CFPPA)

Le Gros Chêne, qui propose une formation sur mesure pour chacun des maraîchers, complémentaire de l'expérience de terrain;

- l'inscription dans le dispositif institutionnel 3P (Plan de professionnalisation personnalisé) d'accompagnement à l'installation agricole.

L'animation d'équipe et l'organisation du travail vise la cohésion d'équipe et l'instauration d'une logique d'entraide entre les maraîchers.

#### Commercialisation :

En 2020, lancement de la commercialisation dans le cadre d'un marché hebdomadaire, et des abonnements aux paniers, pour tout le monde et pour les bénéficiaires de la commercialisation solidaire.

#### Volet citoyenneté alimentaire :

- Mise en place d'animations, de chantiers participatifs à la ferme, en partenariat avec les acteurs du quartier, pour suivre l'évolution de l'installation de la ferme et des cultures.
- Lancement en 2019 d'un collectif d'acteurs du quartier impliqués dans des actions relatives à l'alimentation et au jardinage.
- Organisation collective d'événements autour de la citoyenneté alimentaire (projections, plantations à la ferme et ailleurs dans le quartier...).
- Animation de la gouvernance des paniers solidaires et mise en place d'actions d'accompagnement alimentaire.

#### Construction du bâtiment :

L'originalité de l'action réside dans la mixité de programmation du bâtiment, qui a vocation à servir à la fois à l'exploitation agricole viable, et à la création de lien et d'engagement citoyen au sein du quartier. Le portage de l'investissement par la Ville permet de garantir un lien entre la microferme et le quartier, et d'envisager ce lieu comme un espace d'échange autour de l'alimentation. La phase d'installation provisoire des bâtiments aura préalablement permis de dimensionner au plus juste les installations définitives en testant les usages et le dimensionnement des installations pérennes envisagées.

#### PHASE 2 : Transmission de la microferme

À l'issue de deux années de chantier, deux des cinq personnes accompagnées s'installent sur l'exploitation qui leur est transmise, selon un modèle juridique à définir par ces exploitants. L'accompagnement technique et commercial des maraîchers installés se poursuit pendant une année. Les autres maraîchers sont accompagnés vers d'autres opportunités. L'expérience fera l'objet d'une capitalisation en vue de son essaimage.

#### Modèle économique

##### PHASE 1 : Développement de la microferme dans le cadre d'un chantier d'insertion

**Durant les deux premières années, l'action est développée dans le cadre d'un chantier d'insertion dont le financement est assuré par les partenaires réguliers de l'insertion, à savoir :**

- la Direccte (direction régionale des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi);
- le Conseil départemental du Morbihan;
- le Fonds social européen.

Ces financements couvrent les salaires des maraîchers en CDDI, ainsi que 0,5 ETP d'encadrement technique et 0,2 ETP d'accompagnement socioprofessionnel. Des financements complémentaires sont sollicités auprès de l'OPCA (Organisme paritaire collecteur agréé) pour le financement des formations, à commencer par le BPREA. Les investissements initiaux sont financés par des subventions privées. Ils seront rachetés par les maraîchers qui s'installeront (- l'amortissement).

##### PHASE 2 : Transmission de la microferme

Durant le parcours d'accompagnement, les futurs maraîchers sont formés à la gestion financière, sensibilisés à l'importance de l'investissement à réaliser, et préparés par des partenaires financiers. En participant au 3P (et sous réserve d'obtention du BPREA et de la capacité agricole, à condition d'avoir moins de 40 ans), ils deviennent éligibles à la Dotation jeune agriculteur, qui représente une aide à l'installation allant de 12 000 à 24 000 euros. L'objectif est que les maraîchers installés tirent chacun un revenu équivalent au SMIC, après remboursement de l'emprunt.

### Chiffre d'affaires de l'exploitation :

L'objectif est d'atteindre un chiffre d'affaires annuel de 55000 euros issu de la vente de légumes à partir de la deuxième année après la phase de transmission, dont :

- 30000 euros issus des abonnements paniers (à raison de 60 paniers hebdomadaires);
- 20000 euros issus de la vente directe au marché;
- 5000 euros autres (restauration, distribution spécialisée).

Un complément de chiffre d'affaires de 5000 euros est acquis via les animations réalisées à la ferme (de l'ordre d'une trentaine d'animations à l'année, soit moins d'une animation par semaine, pour consacrer l'essentiel du temps de travail à la production).

### Commercialisation solidaire :

Celle-ci s'inscrit dans le dispositif national des « Paniers solidaires » porté par le Réseau Cocagne, qui prévoit pour un panier de 10 euros la répartition suivante :

- 4 euros pris en charge par un financement national via le Réseau (fonds publics dédiés à l'aide alimentaire);
- 3 euros pris en charge par un cofinancement local : CCAS (centre communal d'action sociale) de Lorient);
- 3 euros restant à la charge à l'adhérent.

La gestion administrative du dispositif sera assurée par Optim'ism, y compris après la transmission, dans le cadre d'une convention de partenariat établie avec les maraîchers installés.

Le cofinancement local maximum (c'est-à-dire en année N+2) nécessaire au fonctionnement du dispositif est de 5000 euros, et sera assuré par le CCAS, partenaire du projet. Il s'agit de la seule subvention qui sera nécessaire au fonctionnement du projet après la transmission.

### Montage juridique

#### Activité d'insertion

La première phase du projet est réalisée dans le cadre d'une activité d'insertion, ce qui suppose l'obtention de l'accord de la Direccte pour l'ouverture d'un nouvel ACI (atelier et chantier d'insertion). Cet ACI se différencie des ACI classiques par la durée du parcours (24 mois) et nécessite un partenariat spécifique.

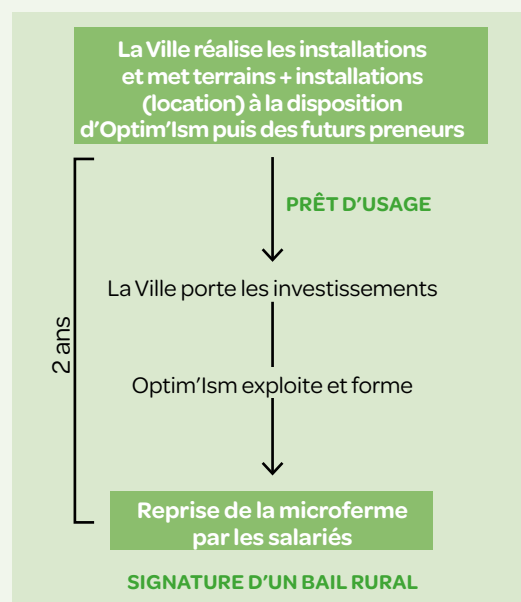
#### Propriété et modalités de mise à disposition du foncier

La Ville de Lorient a mené en régie l'étude des modalités d'occupation du foncier, et l'étude d'implantation

et d'intégration paysagère, en raison des spécificités du projet et de la qualité du site, qui revêt plusieurs contraintes :

- Le parc public du Bois-du-Château est zoné « NA » au PLU de Lorient (NA destinés aux parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des paysages et des milieux naturels).
- Il est également identifié comme « Parc urbain ou espaces d'intérêt paysager », ce qui suppose une grande vigilance à avoir sur la qualité paysagère du projet et des modalités d'intégration du hangar, des tunnels mais également de traitement des limites de l'exploitation ;
- Enfin, la proximité des rives du Scorff rend applicable la loi littoral et la bande d'inconstructibilité de 100 m.

Le terrain appartenait au domaine public de la Ville de Lorient. Il a été désaffecté puis déclassé en juin 2019 et mis à la disposition d'Optim'ism à partir de juillet 2019 (prêt d'usage). Lors de la transmission de la microferme, un bail rural sera signé avec les repreneurs. La Ville portera une partie des investissements (bâtiment, forage) qui seront mis à la disposition des exploitants.



Processus de mise à disposition du foncier, de conception et d'exploitation de la microferme.

Source : Ville de Lorient / Lorient Agglomération.



### Implantation de la microferme au sein du parc urbain

Source : Ville de Lorient / Lorient Agglomération

#### Statut juridique de l'exploitation

Le statut de l'exploitation sera défini par les maraîchers eux-mêmes, sur la base d'un accompagnement juridique spécifique prévu dans le cadre du parcours d'accompagnement à l'installation agricole. Ils pourront choisir entre les différents statuts existants pour une installation collective : Société civile d'exploitation agricole (SCEA), Groupement agricole d'exploitation en commun (GAEC), Société anonyme (SA), Société à responsabilité limitée (SARL)...

Durant la première phase, le statut est le chantier d'insertion, avec Optim'ism en tant qu'association porteuse.

#### Autres démarches réglementaires : autorisation d'exploiter, modification du PLU, déclarations ou autorisations (construction, loi sur l'eau...)

##### Autorisation d'exploiter :

- première autorisation d'exploiter demandée par Optim'ism et obtenue à l'été 2019;
- une seconde demande d'autorisation d'exploiter sera à réaliser par les repreneurs.

**Permis de construire :** pour la construction du bâtiment de la microferme.

**Déclaration préalable de travaux pour les tunnels** (moins de 4 m de haut).

**Autorisation de forage et dossier loi sur l'eau :** réalisé par un bureau d'étude spécialisé.

**Certification bio :** le terrain a été certifié en bio en amont de l'installation. Grâce à l'entretien du parc sans produits phytosanitaires depuis plusieurs années, aucun délai de conversion en bio n'était nécessaire.

### Cartographie des acteurs

#### Porteur(s) de projet

**Les porteurs de projet sont la Ville de Lorient et Lorient Agglomération, avec deux maîtres d'ouvrage :**

- la Ville de Lorient;
- l'association Optim'ism.

#### Gouvernance du projet

**La démarche globale du projet repose sur une organisation innovante :**

- En termes de logique partenariale, avec la collaboration étroite entre la Ville, l'EPCI (dont les services sont respectivement mobilisés en transversalité), une entreprise solidaire du territoire et les acteurs du quartier, permettant une réelle coconstruction du projet ;
- En termes de potentiel d'essaimage, le projet visant explicitement la duplication de l'expérience dans d'autres communes de l'agglomération et dans d'autres QPV.

Un comité de pilotage réunit : services de la Ville (Direction proximité et services au public / Direction de l'architecture et des bâtiments / Direction espace public - études et mobilité / Parcs et jardins / Direction de l'urbanisme opérationnel), de Lorient Agglomération (pôle Aménagement environnement transports / pôle Développement), services de l'État (DDTM, Direccte), association Optim'ism, Chambre d'agriculture, GAB 56, Département du Morbihan (service insertion), acteurs de l'économie sociale et solidaire et du quartier (Maison de quartier, C2Sol).

### Mobilisation des habitants

#### — En amont du projet :

- Lancement d'un jardin partagé coanimé par Optim'ism et la Maison de quartier.
- Recrutement : affichage dans le quartier, déambulation participative, réunions d'informations.
- Réunion publique.
- Stand et animation lors des temps forts du quartier (fête de quartier, forum de rentrée...).

#### — Pendant le projet :

- Cheminement dans la ferme ouvert au public aux heures d'ouverture de la ferme.
- Marché hebdomadaire à la ferme.
- Chantiers participatifs ponctuels ouverts aux habitants.

### Acteurs du quartier impliqués

Les acteurs et habitants du quartier engagés dans des actions relatives à l'alimentation et au jardinage, ont été mobilisés dans la phase de maturation du projet dans le cadre de deux ateliers participatifs visant à recenser leurs actions, constats et envies pour aller plus loin sur ces questions. Ont participé : la Maison de quartier, les Jardins familiaux, les Incroyables comestibles, Optim'ism et les maraîchers de la microferme, le CCAS de Lorient, le multi-accueil petite enfance.

La plupart de ces acteurs sont aujourd'hui réunis au sein d'un collectif qui se réunit une fois par mois. L'objectif est de coordonner leurs actions, les valoriser et les faire connaître, sensibiliser et mobiliser l'ensemble des habitants, organiser des actions commune (projection, actions de sensibilisation...).

### Liens avec les acteurs du monde agricole

Optim'ism est un acteur associatif agricole et porte le projet dans sa dimension opérationnelle.

#### **Sont également associés :**

- le Réseau Cocagne (partage de l'expérience, valorisation du projet, appui technique);
- le GAB 56 : expertise et appui pour la formation technique, la commercialisation, l'accompagnement à l'installation agricole, mise en lien avec les autres acteurs de l'agriculture bio du territoire);
- le CFPPA Le Gros Chêne (partenaire de formation, il accueille les maraîchers dans son BPREA);
- la Chambre d'agriculture (suivi du projet).

Le projet est plus globalement partagé avec le monde agricole local via le Projet alimentaire territorial et la Charte de l'agriculture et de l'alimentation.

### **Problématiques techniques**

#### Pollution

Le terrain n'a jamais été construit et n'a pas fait l'objet de pollution problématique nécessitant un gros travail de dépollution. Les analyses de sol réalisées ont fait part d'un sol propice à la culture maraîchère.

#### Supports et techniques de culture, types de production

L'exploitation vise une production maraîchère diversifiée (essentiellement des légumes) destinée à la vente directe.

#### **Les choix de production tiennent compte de plusieurs contraintes :**

- un objectif de viabilité sur 1 ha qui suppose une optimisation maximum de l'espace disponible : utilisation de petit matériel plutôt que du tracteur, forte proportion de surface couverte (20 %);
- un support de formation-action pour des maraîchers débutants : un nombre de variétés limité la première année pour ne pas les mettre en difficulté.

#### Gestion de la temporalité du projet au regard du PRU

Des installations temporaires sont mises en place (conteneur, mobile-home) en 2019 pour le stockage du matériel et le lieu de vie de l'équipe dans l'attente de la livraison du bâtiment en 2021. Cette phase permet d'identifier les besoins pour dimensionner au plus juste les installations définitives en testant les usages et le dimensionnement des installations pérennes envisagées.



## Innovation principale

### En quoi ce projet se démarque-t-il, quels sont ses éléments différenciants ?

- Le modèle économique de la microferme urbaine vise la viabilité de l'exploitation à partir de la production.
- Le projet est conçu comme un incubateur et permet l'installation agricole effective de personnes qui étaient en recherche d'emploi.
- Il crée une démarche innovante d'aide alimentaire, basée sur les circuits courts et la relation directe aux producteurs, dans une approche non stigmatisante, d'accès à la dignité.

— Il sert de base à une dynamique plus globale autour de la citoyenneté alimentaire, où l'alimentation est conçue comme un levier d'action au service du lien social, de la participation des habitants et de l'action collective.

— La maîtrise d'ouvrage publique du bâtiment et la mise à disposition sous forme de bail assure une maîtrise dans le temps du devenir de l'espace consacré au projet, au cœur d'un parc à forte qualité paysagère.

## Exemples d'actions

Actions validées, montants et participation du PIA :

Libellé de l'action	Nature de la dépense	Maître d'ouvrage	Assiette de subvention HT	Montant de subvention PIA
<b>Urbanisme transitoire : Installations provisoires expérimentales visant à identifier les besoins réels</b>	Investissements	Ville de Lorient	50 000 €	17 500 €
<b>Création de la microferme : bâtiment, maîtrise d'œuvre</b>	Investissements	Investissements	190 000 €	66 500 €
<b>Chargé de suivi administratif et financier convention ANRU+</b>	Dépenses de personnel – 0,5 ETP, 36 mois	Investissements	90 000 €	45 000 €
<b>Chargé de la conduite et de la mise en œuvre des installations de la microferme</b>	Dépenses de personnel – 0,5 ETP, 24 mois	Investissements	100 000 €	50 000 €
<b>Coordination technique et capitalisation</b>	Dépenses de personnel - 0,5 ETP, 36 mois	Optim'ism	150 000 €	75 000 €

Site Internet du projet : <http://www.faispoussertonemploi.fr/>

## FICHE PROJET N° 4

### Ville de Grande-Synthe (59) Des fermes urbaines multiservices et multisites



© A. Lagneau

#### Présentation synthétique du projet

Dans le cadre de sa démarche de « Ville en transition » vers un développement durable, la commune de Grande-Synthe (59) a pour ambition de contribuer à mettre en œuvre un système alimentaire à la fois plus ancré dans le territoire, plus résilient, plus solidaire et plus durable.

Dès 2011, la Ville est passée au 100 % de repas bio dans les cantines scolaires. La municipalité a également la volonté de faciliter l'accès à des surfaces agricoles en vue de produire en agriculture biologique et créer ainsi des emplois locaux non délocalisables.

Pour ce faire, la Ville porte un projet de « fermes urbaines multiservices », constituant également un projet pilote à l'échelle de la Communauté urbaine de Dunkerque (CUD). Ce projet vise en effet à contribuer à la politique agricole et alimentaire qu'a initiée la CUD en vue de

promouvoir une alimentation locale et durable sur tout le territoire dunkerquois. La part de l'agriculture biologique sur le territoire dunkerquois est aujourd'hui très faible : sur 175 exploitations, seulement six sont aujourd'hui en bio, ce qui correspond à 1,8 % de la surface agricole utile (SAU).

Le projet de fermes urbaines s'inscrit dans le cadre d'un partenariat large avec des acteurs du monde agricole et de la filière biologique : la Safer, la Chambre d'agriculture, Bio en Hauts-de-France, le lycée agricole de Dunkerque, la CUD, l'association À Petits PAS, l'Afeji et les Ateliers du littoral dunkerquois.

#### Ce projet regroupe trois fonctions principales :

- Une production maraîchère biologique sur des surfaces limitées (de 2 à 3 ha) en circuit court de proximité, et dans la perspective d'approvisionner en partie la restauration collective locale ;

- Un volet formation/qualification aux techniques agricoles alternatives en vue de former sur le terrain et accompagner à la création d'activité agricole ;
- Une fonction pédagogique tout public autour de l'agriculture urbaine et de l'alimentation durable.

### Étapes de mise en œuvre

- **Avril 2018** : un premier appel à candidatures (AAC) lancé par la Ville sur un terrain de 8,5 ha, la ferme du Prédembourg, où sont installés trois porteurs de projet en maraîchage biologique depuis octobre 2018.
- **Février 2019** : un second AAC sur un ensemble de parcelles d'environ 5 ha, à proximité de la ferme du Prédembourg. Un porteur de projet (maraîchage biologique/permaculture) y est installé depuis octobre 2019, l'installation de deux autres maraîchers est prévue pour début 2020.

D'autres terrains sont en cours de préparation et pourront faire l'objet d'autres AAC par la suite. Potentiellement, il y a encore environ 10 ha de terres disponibles qui pourraient contribuer à une forme d'autonomie alimentaire à l'échelle de la ville.

### Situation des terrains :

Les parcelles concernées sont situées au nord de la ville. S'agissant de terres cultivées auparavant par des maraîchers partis à la retraite, l'activité maraîchère est facilitée par la présence d'infrastructures et bâtiments d'exploitation (serres, hangars, chambre frigorifique...). Ces surfaces sont divisibles en plusieurs parcelles.

À noter par ailleurs que la Ville a plusieurs territoires en QPV sur lesquels elle encourage et accompagne les initiatives citoyennes d'agriculture urbaine : elle a notamment mis en place depuis 2010 six jardins populaires en pied d'immeuble et soutenu divers projets d'associations locales : « La forêt qui se mange » (une forêt comestible de 5300 m<sup>2</sup>), les « Résidences fleuries », « l'Abeille synthoise »...

### Modèle économique

Le projet répond à la volonté forte de la Ville de préserver les terres agricoles et d'en faciliter l'accès à des maraîchers qui sont pour la plupart des personnes non issues du monde agricole, en reconversion

professionnelle. En ce sens, la Ville participe financièrement au projet et met en place avec ses partenaires un processus d'accompagnement des porteurs de projet en vue de leur installation.

La Ville acquiert les terrains auprès de la Safer, fait réaliser les études de sols, lance la certification des terres en agriculture biologique, et prend en charge un certain nombre de travaux : réhabilitation de 1000 m<sup>2</sup> de serres-tunnels, réalisation d'un réseau d'irrigation principal, remise aux normes des chambres froides et du réseau électrique, installation de clôtures et de haies. Jusqu'ici, le coût total des travaux s'est élevé à 245 000 euros. S'y ajoutent des dépenses liées à l'achat des terres ainsi que les dépenses en ETP. Aujourd'hui, deux postes sont mobilisés sur le projet : une chargée de mission (80% du temps de travail) et une gestionnaire des espaces verts (à 50 %).

Concernant les financements externes, la Ville a répondu à l'appel à initiatives régional pour le développement de l'agriculture biologique, piloté par la Région, mais aussi la Draaf Hauts-de-France et l'Agence de l'eau. La CUD intervient indirectement par le conventionnement et la subvention de partenaires qui mènent des actions sur l'ensemble du territoire (Bio en Hauts-de-France, À Petits PAS, Chambre d'agriculture...).

### En phase de fonctionnement des fermes :

- La Ville prend à sa charge l'entretien des bâtiments inhérent aux obligations légales du propriétaire.
- L'entretien des infrastructures écologiques, la maintenance courante, les frais liés à la consommation d'eau, d'électricité et d'entretien du réseau sont à la charge des porteurs de projet.

### Un accompagnement des porteurs de projet à l'installation pendant une phase transitoire :

- **Accompagnement pour l'installation** : la Ville de Grande-Synthe et ses partenaires accompagnent les porteurs de projet dans la mise en œuvre de leurs projets individuels ainsi que dans la définition d'un projet collectif (animation des réunions de travail...).
- **Accompagnement en couveuse** : l'association À Petits PAS accompagne, via sa couveuse, les porteurs de projet par le biais d'un Contrat

d'appui au projet d'entreprise (CAPE). Ce contrat d'une durée d'un an (reconduction sur 1 an) permet de tester la viabilité économique d'un projet dans un cadre sécurisé et de bénéficier d'un accompagnement individuel au travers d'un appui juridique et comptable.

À l'issue de cette phase transitoire, tous les porteurs de projet doivent disposer du statut d'exploitation agricole afin de conclure des baux ruraux à clause environnementale.

Activité principale et débouchés potentiels :  
Production diversifiée en maraîchage biologique (légumes) favorisant une diversité de débouchés locaux :

—— **La restauration scolaire à 100 % bio sur la Ville de Grande-Synthe (800 repas / jour en moyenne) :** pour la partie des repas gérés en direct (1/3), l'approvisionnement par les maraîchers est actuellement testé dans le cadre du seuil réglementaire permis par le code des marchés publics. Pour la partie des repas en gestion concédée (2/3), la Ville travaille avec une structure d'insertion, les Ateliers du littoral dunkerquois, qui se fournit directement auprès des maraîchers.

—— **Au-delà de la restauration scolaire, la mise en lien avec d'autres acteurs de la restauration collective locale a été facilitée,** notamment avec l'Ehpad, les collèges et l'Afeji, qui vient de lancer une légumerie pour faciliter la commercialisation de légumes bio et locaux en restauration collective avec un objectif de préparer des légumes pour 100 000 repas / jour. En effet, la CUD souhaite, dans le cadre de sa politique alimentaire et agricole, favoriser un approvisionnement à 100 % bio et local de la restauration collective du territoire.

—— **Autres modes de commercialisation :** vente directe, marchés locaux, livraison de paniers...  
Exemple : mise en place d'un espace de vente sur la ferme du Prédembourg, l'existence d'un groupement d'achat solidaire et d'un magasin bio à Grande-Synthe.

L'objectif principal est de permettre à tous l'accès à une alimentation saine et durable et de réduire les inégalités

sociales. Le coût d'un repas dans les cantines scolaires varie ainsi entre 0,48 euro et 1,80 euro selon les revenus des familles. Des réflexions sur la mise en place d'une gamme de « légumes déclassés » à prix réduits sont également en cours avec les maraîchers.

Activités secondaires pour valoriser les différentes fonctions de l'agriculture urbaine :

- production de plants, avec des débouchés possibles vers les jardins partagés et familiaux de la Ville;
- organisation de formations et l'accueil de stagiaires sur le site;
- activités d'accueil et de pédagogie à destination du grand public (visites de la ferme avec des publics scolaires, d'associations locales...).

### **Montage juridique et foncier**

Un diagnostic foncier réalisé par la Ville dès 2016 a permis d'identifier environ 25 ha de terres disponibles.

Propriétaire du foncier : Ville de Grande-Synthe

Contrat de mise à disposition du foncier :

#### **Période transitoire :**

- Bail Safer précaire, signé entre la Safer et les porteurs de projet. Il est issu d'une Convention de mise à disposition signée entre la commune, propriétaire foncier, et la Safer, et déroge au statut du fermage pour permettre un test d'activité, notamment pour les porteurs de projet en couveuse.
- Des clauses environnementales obligent le respect du cahier des charges de l'agriculture biologique par les porteurs de projet.
- Montant du loyer : 65 euros / ha / an.

#### **Période « définitive » :**

- Bail rural à clauses environnementales.

Forme juridique des structures exploitantes :

- Exploitations agricoles individuelles ou collectives : à ce jour, un porteur de projet est en entreprise individuelle. Les deux autres ont prévu de s'installer en collectif (GAEC ou autre forme à définir).
- La mise en place d'une organisation collective entre les différents porteurs de projet est prévue afin de faciliter la mutualisation d'outils, d'équipements et de services. Elle pourrait par exemple prendre

la forme d'une Coopérative d'utilisation du matériel agricole (CUMA), une fois que les porteurs de projet ont terminé leur période test.

#### Démarches / procédures réglementaires :

- L'ensemble des terres du projet étant cultivées auparavant par des maraîchers, la plupart d'entre elles sont d'ores et déjà classées en zone agricole maraîchère et horticole (AM) dans le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Pour les autres parcelles, une modification du zonage a été demandée dans le cadre de la procédure de révision du PLUi HD en cours. Dans le cadre de cette révision, la Ville a au total sanctuarisé 18,5 ha de terres arables en les classant A (agricole).
- Pour certaines futures installations, des procédures réglementaires seront à réaliser (ex. : déclarations préalables pour l'installation de poulaillers).
- Dans le cadre de la Convention de mise à disposition entre la Ville et la Safer, les porteurs de projets retenus à la suite des appels à candidatures doivent être validés par la commission locale de la Safer Hauts-de-France.

### Cartographie des acteurs

Pilotage du projet : Ville de Grande-Synthe.

Porteurs de projet : acteurs privés.

Gouvernance du projet : Environ deux comités de pilotage par an avec l'ensemble des partenaires du projet pour le lancement des AAC (2018 et 2019), réunions régulières entre la Ville et les maraîchers (environ 1 fois / mois), participation des partenaires à l'animation des réunions selon les besoins (À Petits PAS, Bio en Hauts-de-France...).

Les partenaires : Dès sa conception, un large réseau de partenaires a été constitué :

- La Safer : coopération dans l'achat de terres agricoles sur lesquelles ont été lancés les appels à candidatures et mise en place des baux Safer pendant la période transitoire.
- La CUD : valorisation du projet au sein de la politique alimentaire et agricole de la communauté urbaine, reprise du format des appels à candidatures et mise à disposition de terrains communautaires.
- Le lycée agricole des Flandres : coopération pour le volet formation/qualification : accueil de stagiaires sur le site, accompagnement

des élèves en fin de parcours pour répondre aux appels à candidatures.

- À Petits PAS : accompagnement des porteurs de projet souhaitant tester la viabilité économique de leur projet via un dispositif de « couveuse ». Sur les quatre maraîchers installés, trois sont actuellement accompagnés par l'association.
- Bio en Hauts-de-France : accompagnement technique de la collectivité et des porteurs de projets. Dans le cadre d'une convention entre la CUD et Bio en Hauts-de-France, ce dernier intervient également sur l'animation du collectif des maraîchers sur le site de la ferme du Prédembourg.
- La Chambre d'agriculture : accompagnement des porteurs de projet non installés dans le parcours à l'installation (PAIT), conseils techniques.
- Les Ateliers du littoral dunkerquois (ALD) : entreprise d'insertion, les ALD sont chargés de la préparation de deux tiers des repas dans les cantines scolaires de la ville. Des réunions de planification ont eu lieu avec les maraîchers installés afin de permettre l'approvisionnement des cantines en légumes bio et locaux.
- L'Afeji : autre acteur d'insertion et de l'économie sociale et solidaire, l'Afeji porte aujourd'hui un projet de légumerie à Grande-Synthe qui a ouvert ses portes depuis la fin de l'année 2018 avec l'objectif de pouvoir approvisionner à terme l'ensemble des cantines du territoire de la CUD en légumes 100 % bio et locaux. Des réunions avec les maraîchers installés ont eu lieu afin de renforcer les liens entre les deux projets.

Plusieurs acteurs de la recherche, notamment Isabelle Robert, économiste à l'université de Lille qui travaillent sur les nouveaux modèles économiques et les systèmes alimentaires territoriaux, ont suivi le projet. Des échanges plus ponctuels ont également eu lieu avec Christine Aubry (INRA/AgroParisTech) et l'ISA de Lille.

La participation des habitants : L'objectif est de rendre les fermes des « lieux ressources », ouverts au public afin de sensibiliser les habitants. Ceci passe par l'ouverture d'un magasin de vente directe sur le site, l'organisation des visites de la ferme ou encore la mise en lien des maraîchers avec les associations locales (groupement d'achat solidaire, forêt comestible...).



## Problématiques techniques

### Absence de pollution et qualité agronomique des sols :

Des analyses de sols diverses sur les risques de pollution et la qualité agronomique des sols ont été effectuées sur l'ensemble des terrains. Ces analyses, réalisées notamment par le Laboratoire d'analyses microbiologiques des sols (LAMS), ont permis d'écarter tout risque de pollution. Elles ont également confirmé un bon potentiel agronomique pour la mise en place d'activités de maraîchage.

### Types de production et techniques de culture :

- Maraîchage diversifié sous serre et en pleine terre : légumes, avec diversification prévue dans un deuxième temps par certains porteurs de projet (poulailler, petits fruits, verger).
- Le label « Agriculture biologique » est obligatoire pour l'ensemble des cultures. Afin d'accélérer la reconversion des terres vers l'agriculture biologique (2 ou 3 ans), la Ville a lancé la certification avant l'arrivée des porteurs de projet. Dans le cadre d'une gestion temporaire, les terres sont couvertes d'un mélange de légumineuses qui viennent notamment enrichir le sol en azote.
- Les principes et techniques d'agroécologie et de permaculture sont appliqués (rotation des cultures, maintien des infrastructures agroécologiques, travail du sol limité...).

### Autres mesures à vocation écologique :

- Plantation de haies (choix d'espèces rustiques et locales en coopération avec le Centre régional de ressources génétiques);

- Utilisation de compost et de fumier de cheval du centre équestre municipal;
- L'installation d'une cuve de récupération des eaux pluviales est prévue.

## Conseils et retours d'expérience

### Facteurs de réussite

- Volonté politique d'impulser un projet de territoire en partenariat avec les acteurs locaux.
- Mise en place d'un accompagnement qui va au-delà d'une mise à disposition des terrains (financement des investissements, animation d'un réseau de partenaires...).
- Approche transversale qui valorise les différentes fonctions et enjeux de l'agriculture urbaine (production, formation, pédagogie, environnement, biodiversité, santé, lien social...).

### Points de vigilance

- Trouver les moyens permettant de changer les modes de consommation tout en prenant en compte les difficultés de pouvoir d'achat de la population.
- Ne pas sous-estimer la mobilisation et l'animation d'un réseau d'acteurs de différents horizons (légitimité, champs de compétences et savoir-faire à développer par la municipalité) et de construire une vision partagée de la transition agricole et alimentaire.

## FICHE PROJET N° 5

# Association Halage – L'Île-Saint-Denis (93) - Lil'Ô – Démonstrateur de la reconquête de la biodiversité et de l'horticulture urbaine sur une friche industrielle



© Jacques Pigeon

### Présentation synthétique du projet

**Situation :** Le terrain est une ancienne friche industrielle de 3,6 ha située entre le Parc départemental de l'Île-Saint-Denis et une réserve naturelle. L'ensemble du site est classé en zone Natura 2000. Les quartiers QPV d'Épinay-sur-Seine (centre-ville, Orgemont, La Source - Les Presles), de Saint-Ouen (Cordon, Michelet - Les Puces - Debain, Vieux Saint-Ouen) et de L'Île-Saint-Denis (Thorez-Géraux, Méchin - Bocage, Paul-Cachin) sont directement connectés au site par voie de transport en commun ou à pied. Par ailleurs, le parc départemental accueille d'ores et déjà près de 250 000 visiteurs / an, dont une partie provient des QPV mentionnés.

**Enjeux et vocation du site :** Le Département de la Seine-Saint-Denis a mis ce terrain à la disposition de l'association Halage dans le cadre de la préfiguration de son projet d'extension du parc départemental. La réhabilitation de cette friche, dont les sols ont été minéralisés et pollués

par des décennies d'activités industrielles et de remblais, a pour vocation principale :

- La revégétalisation du site, la reconquête de la biodiversité et la restauration de sols fertiles;
- L'implantation d'écoactivités à vocation de démonstration;
- La création d'emplois locaux en faveur des personnes éloignées de l'emploi;
- L'ouverture du site pour le rendre accessible à la population dans une optique d'éducation populaire à l'écologie.

**Contenu du projet :** La programmation du site est un puzzle de « pièces » conçues pour fonctionner de concert dans une démarche globale et circulaire intégrant ces multiples enjeux. Ces différentes activités s'implantent au fur et à mesure sur le site, avec :

- Une ferme florale : 6 000 m<sup>2</sup> d'espaces de culture de

fleurs coupées (1600 m<sup>2</sup> de serre et 4400 m<sup>2</sup> en pleine terre), une chambre climatisée pour le stockage;

- Une plateforme de compostage de 2 tonnes par jour : compostage électromécanique des déchets alimentaires issus de la restauration et des supermarchés (compost qui servira aussi à la régénération des sols et la végétalisation du site);
- Une pépinière aquatique : réalisation de trois bassins pour cultiver des plantes d'eau;
- Un laboratoire sur la régénération des sols et la biodiversité : parcelle d'expérimentation sur les technosols, bandes sauvages en bordure de site...;
- Une forêt temporaire : plantation de bosquets forestiers afin de tester l'apport des arbres en milieu urbain (lutte contre les îlots de chaleur, amélioration des sols, qualité paysagère, etc.) sur des pas de temps de 5 à 10 ans, assez cohérents avec ceux de friches interstitielles entre deux programmes immobiliers;
- Des espaces dédiés à la formation et l'insertion professionnelle autour des métiers de l'agriculture urbaine : base de vie, plateau technique, hangar agricole en matériau de réemploi...;
- Des lieux d'animation et de sensibilisation du public : un bâtiment d'accueil et 1500 m<sup>2</sup> d'espaces extérieurs dévolus à la rencontre et aux pratiques des citoyens...

#### Étapes de mise en œuvre :

- Mise à disposition du foncier : Novembre 2018, pour une durée initiale de 10 ans
- **Projet :**
  - 2016 – 2018 : phase de conception sur les grands principes
  - Mars 2019 – Juin 2019 : concertation citoyenne,
  - 2019 : études réalisées sur la qualité des sols et les gaz volatils
  - 2017 – à ce jour : collecte de fonds publics et privés et premier plan de financement
  - Janvier 2019 – Décembre 2021 : travaux
  - 2019 – 2020 : ouverture ponctuelle au public (sur RDV) avant ouverture régulière
  - Juin 2019 : inauguration populaire

Le projet est identifié dans la stratégie de développement de l'agriculture urbaine de Plaine Commune.

## Modèle économique

Le modèle économique repose sur une diversification des activités : production et vente de fleurs et de compost, formations, pédagogie, actions d'éducation populaire et animations, mobilisation d'équipes en insertion professionnelle...

#### Les activités :

- **Production et vente de fleurs coupées (Halage) :**
  - Production locale de fleurs dans un contexte où 85 % des fleurs qui sont commercialisées en France sont importées d'Amsterdam aux Pays-Bas.
  - Ces fleurs sont commercialisées à des fleuristes et à un hôtel de luxe parisien, et les variétés cultivées correspondent à leur demande (ex. : baguette de tambour, pied d'alouette, gerbera, œillets, tulipes...).
  - Halage a produit 20 000 fleurs en 2019 sur 1900 m<sup>2</sup>.
  - La production future sur un espace de 6000 m<sup>2</sup> avec une serre permettra une production d'environ 100 000 fleurs par an.
- **Fabrication et vente de compost (Les Alchimistes) :**
  - Cette activité est menée par l'entreprise Les Alchimistes qui collecte des déchets auprès des restaurants et supermarchés pour les transformer en compost normé vendu à des professionnels ou particuliers. Ce compost servira aussi à alimenter les sols inertes de Lil'Ô.
  - À partir de 2020, Les Alchimistes participeront aux frais de fonctionnement du site en versant une redevance à l'association Halage.
- **Insertion par l'activité économique (Halage) :**
  - Un centre de formation dédié à l'agriculture urbaine avec des personnes en insertion de l'association Halage.
  - Chaque activité développée sur le site constituera un support d'insertion professionnelle (culture des fleurs, compost, recherche scientifique...), le développement de nouvelles compétences et la création de nouveaux métiers valorisants : horticulteur urbain, collecteur/composteur, faiseur de terre...
- **Perspectives de développement à court terme :**
  - Pépinière aquatique : cultiver et vendre des plantes aquatiques locales aux communes voisines pour planter les berges de Seine, sachant qu'actuellement, 98 % des plantes de rivières proviennent d'Europe de l'Est et 2 % de Normandie.
  - Des activités de formation et de sensibilisation à

l'écologie : prestations payantes ou subventionnées, activités gratuites ou à participation libre pour les habitants.

- Forêt temporaire.

#### Nombre d'emplois créés :

- Actuellement : 10 ETP (un coordinateur, un chargé de mission, une coordinatrice en production de fleurs, une cheffe de culture, six salariés en insertion), 4 ETP sur le site des Alchimistes.
- En 2020-2021 : 6 ETP supplémentaires sur le projet Fleurs.
- Maintien de postes existants au sein de l'association (accompagnement, animation).

Structuration des coûts du projet : La structuration des coûts est en cours de stabilisation post-investissement.

Sources de revenus : projet d'intérêt général subventionné à hauteur de 1,3 million d'euros (100 % du budget d'investissement) :

- **Subventions publiques :** Département (achat du terrain de 1,2 million d'euros), autres (AESN, ministère de la Transition écologique et solidaire, Plaine Commune, Région...), principalement pour les investissements (études, aménagements) lauréats d'AAP (In Seine Saint-Denis, Arc de l'Innovation).
- **Fondations privées :** Carrefour, Alstom, Caritas, UEM, Fondation de France, FAPE EDF, Novaxia.
- **Mécénat de compétence pour la réalisation de travaux :** Colas, ETC, Berim.
- **Autofinancement :**
  - **Actuellement :** vente de fleurs (150 k euros en prévisionnel 2021)
  - **Horizon 2020-2021 :** Accueil de publics, redevances.

### Montage juridique et foncier

Propriétaire du foncier : Le Département de la Seine-Saint-Denis (qui a acheté le terrain à une entreprise de BTP anciennement en activité sur le site).

#### Contrat de mise à disposition du foncier :

Convention d'occupation précaire d'une durée de 10 ans avec un engagement double autour de la valorisation de la biodiversité et de l'ouverture au public.

Statut juridique de l'exploitant : Halage est une association loi 1901 agréée Structure de l'insertion par l'activité

économique et Centre de formation professionnelle continue dans le domaine du paysage. Volonté de créer une structure dédiée au site à terme : une réflexion est en cours pour donner un véhicule juridique (SCIC?) au collectif.

#### Aspects réglementaires :

- Participation à la réflexion en cours d'établissement du PLUi.
- Demandes d'autorisation spécifique : permis de construire, autorisation loi sur l'eau en cours.

### Cartographie des acteurs

Porteur et pilotage du projet : Association Halage.

Gouvernance du projet : Comités de pilotage avec les partenaires (techniques, financiers, collectivités), conseil scientifique sur les technosols, conseil scientifique sur l'objet urbain et ses évolutions (pluridisciplinaire).

#### La participation des habitants :

- Une concertation citoyenne « appel à occupation des sols » a été lancée pour imaginer ce que les habitants et acteurs du territoire souhaitent sur le site. Elle s'est traduite par trois mois de sessions d'échanges dans l'espace public, lors d'événements publics ou dans des équipements publics (médiathèques, centres sociaux, etc.), de présentations ludiques, réunissant au total plus de 300 participants.
- L'inauguration populaire a rassemblé le 15 juin 2019 près de 500 personnes. Certaines ont continué à nourrir la réflexion sur les attentes.
- Un appel à projets a permis d'identifier 13 projets menés dans tout le département. Une commission de gouvernance LI'Ô composée de représentants de Halage, d'associations du territoire de Plaine Commune, d'habitants, du Département (en simple spectateur) doivent finaliser leur décision sur les projets soutenus en priorité.

#### Les partenaires :

- Acteurs du territoire : collectivités (Département, EPT de Plaine Commune, Ville de L'île-Saint-Denis, Ville d'Épinay-sur-Seine), entreprises (Berim, Colas, ECT), acteurs des quartiers (école primaire, centres sociaux...), association Initiatives construites Ilo-dyonisiennes, Bellastock.
- Professionnels : un architecte, un paysagiste, un écologue, un spécialiste des zones de ripisylves, des entreprises (Les Alchimistes).

- Des laboratoires de recherche scientifique :  
Laboratoire d'analyses microbiologiques des sols (LAMS), UPEC - IEES de Paris (Thomas Lerch), IRD de Bondy...
- Des écoles d'architecture pour le travail sur l'ensemble du site (École d'architecture du Val-de-Seine) et l'école d'architecture de Belleville (sur le réemploi).
- L'École de paysagisme du Breuil.

### Problématiques techniques

#### Pollution - Mesure de gestion et expérimentations :

Le site, longtemps utilisé comme lieu de stockage de remblais (travaux de Paris) puis comme activité industrielle pour des travaux de voirie et BTP, présente un sol fortement compacté et pollué.

Le parti pris a été de ne pas exporter de terres polluées ni d'importer de terres végétales et de déployer des expérimentations pour amender et dépolluer le site *in situ* :

- Un travail de recherche est mené avec le LAMS pour recréer un sol fertile sur une parcelle à partir de compost (produit localement par les Alchimistes), de fumier (du centre hippique de Saint-Denis) et d'argile ;
- Un projet de recherche-action a été engagé sur les technosols avec l'UPEC-IEES pour réutiliser des matériaux de construction et autres déchets de la ville et favoriser la recolonisation de la microfaune ;
- Des études de sols sont réalisées sur des espaces laissés sauvages en bordure du site afin d'observer la manière dont la végétation spontanée est en mesure de restaurer la terre ;
- Autres expérimentations : expérimentation de fabrication de substrats fertiles (à partir d'éléments de ville : terres excavées stériles non polluées, compost, béton) en vue de démarrer une filière de production ayant pour vocation de fournir les grands projets d'aménagement urbain (ex. : futur site des Jeux olympiques).

#### Types de production et techniques de culture :

- La culture des fleurs est une manière d'aborder les terres polluées d'une manière différente, ne présentant pas les mêmes enjeux que les fruits et légumes. Des fleurs comestibles pourraient toutefois également être cultivées car peu de transport des polluants vers la plante.
- Autres productions (plantes aquatiques), production de légumes ou fruitiers en bacs ou autres (projets citoyens).

#### Autres mesures à vocation écologique :

- la réalisation d'une mini-station d'épuration pour filtrer les eaux grises et noires du site ;
- la réalisation de trois bassins-mares avec écoulement gravitaire : filtration de l'eau de la Seine, stockage de la ressource en eau, îlot de rafraîchissement... ;
- la réutilisation des tas de terre présents sur le terrain pour réaliser des travaux (rampe piétonne, bassins, etc....) ;
- plantation d'arbres et d'arbustes forestiers ;
- plan de gestion et entretien des berges de Seine ;
- mise en place de corridors verts ;
- protection de zones spécifiques / zones témoins.

### Conseils et retours d'expérience

#### — Facteurs de réussite

- Des activités cohérentes entre elles.
- Une mobilisation de financements divers.
- La mise en place de travaux d'études et recherches techniques et sur l'objet urbain en lui-même.

#### — Points de vigilance

- Le modèle économique en phase de fonctionnement où chaque projet, considéré comme « unité de production », devra participer aux dépenses de fonctionnement.



## FICHE PROJET N° 6

### Le Paysan urbain – Marseille (13) Microferme urbaine Production de micropousses comme support d'insertion par l'économie



© S. Lemarchand

#### Présentation synthétique du projet

Le Paysan urbain, déjà implanté à Romainville (quartier prioritaire de l'Horloge) en région parisienne (93), développe ses activités depuis 2018 dans le quartier de Saint-Jérôme (QPV situé dans le 13<sup>e</sup> arrondissement de Marseille) et touche plus largement les habitants des QPV de la Rose, Saint-Jérôme, Malpassé.

Sur le terrain du Cloître, propriété de la fondation des Apprentis d'Auteuil, le Paysan urbain cultive des micropousses, une production à haute valeur ajoutée vendue en circuit court, tout en permettant l'insertion de personnes éloignées de l'emploi. L'association est agréée « Chantier d'insertion » par la Direccte (Direction régionale des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi). Le travail précis de la culture des micropousses permet d'employer plus de 50 % de femmes. Les salariés en insertion sont accompagnés

individuellement par les encadrants de l'association.

Cette association a aussi pour objectif de sensibiliser le grand public à l'agroécologie et à l'alimentation durable et développe notamment des ateliers sur site ou hors les murs avec les collèges, lycées, centres sociaux, associations, entreprises et habitants.

Le Paysan urbain assure également l'entretien de la strate basse du paysage sur l'ensemble du site.

Les aménagements prennent place sur un terrain de 1 ha : deux serres de 400 m<sup>2</sup>; des bungalows dédiés au triage/lavage, à la chambre froide, aux bureaux et vestiaires d'une superficie d'environ 100 m<sup>2</sup>; des jardins potagers sous forme de bacs surélevés et mandala sur 1000 m<sup>2</sup>.

#### Étapes de mise en œuvre :

- 2017 : rencontre des quatre cofondateurs.
- 2018 : sélection du projet dans le cadre d'un appel à projets lancé par la fondation des Apprentis d'Auteuil



Fonctions d'une microferme.  
Source : Le Paysan urbain



© S. Lemarchand

ayant vocation à développer un paysage comestible sur leur terrain, levée de fonds, réponses à appels d'offres...

— Septembre 2018 : pose de la première pierre et démarrage de l'exploitation.

**Un objectif d'essaiage :** Le Paysan urbain a pour objectif de développer un réseau de fermes urbaines portant les mêmes valeurs sur le territoire afin de développer l'insertion et la sensibilisation à l'agroécologie.

### Modèle économique

**Activité principale :** Production de micropousses en vente directe à un réseau d'une quarantaine de restaurants locaux, au grossiste Métro et au restaurant des Apprentis d'Auteuil.

**Activités secondaires :** Ateliers pédagogiques à destination des établissements scolaires, associations, centres sociaux, entreprises, entretien du site du Cloître, activités de compostage...

**Nombre d'emplois créés :** 8,5 ETP (quatre encadrants et huit salariés en insertion à 26 heures par semaine). Un volet insertion prédominant (aides aux postes annuelles de la Direccte).

#### Structure des coûts du projet :

- Ingénierie (étude de sol, permis de construire...): <10 000 euros.
- Investissement (serre, bungalows, chambre froide, et équipements divers : tables de culture...): environ 150 000 euros.
- Fonctionnement annuel (semences, substrat...): environ 20 000 euros.
- Dépenses de personnel : environ 250 000 euros.
- Exemple de sources d'économies : recyclage des biodéchets issus de la production (substrat enraciné) pour recréation de nouveau substrat de culture.

#### Sources de revenus (première année) :

- Autofinancement par la vente des micropousses et l'organisation d'ateliers, à hauteur de 20 % des recettes.
- Prix à l'unité selon la quantité ou la barquette : entre 2 et 5 euros la barquette de 15 à 60 grammes.
- Prêt : NEF, France Active.
- Subventions publiques (Direccte, Département...) + fonds privés (Fondation Sycomore, AG2R, Société

Générale, Accor) : environ 70 % des recettes.

#### Perspectives de développement :

- Mise en culture de la seconde serre bioclimatique en 2020 et élargissement de la gamme avec des produits de niches recherchés par les restaurateurs (fleurs comestibles, aromates...).
- Développement des ateliers vers d'autres établissements scolaires, entreprises, associations...
- Objectif de stabilisation à trois ans avec un chiffre d'affaires de 200 000 euros en 2021.

### Montage juridique et foncier

**Propriétaire du foncier :** La Fondation des Apprentis d'Auteuil.

**Contrat de mise à disposition du foncier :** Bail de 10 ans. En échange d'un loyer modéré (< 1000 euros / an). Le Paysan urbain est chargé de l'entretien des strates herbacées et arbustives du parc (et non des arbres).

#### Statut juridique de l'exploitation :

Association loi 1901, labellisée « Chantier d'insertion ».

#### Démarches administratives et réglementaires :

Permis de construire pour la serre et les bungalows.

### Écosystème d'acteurs

**Porteurs de projet :** Le Paysan urbain Marseille.

**Gouvernance du projet :** Bureau et conseil d'administration de l'association ; plusieurs comités de pilotage par an avec les partenaires (Direccte, Pôle emploi, Mission locale, Département, Plan local pour l'insertion et l'emploi (PLIE), acteurs de l'emploi).

#### Autres acteurs associés :

- Institut de recherche Astredhor : conseils techniques.
- Agroof : bureau d'étude spécialisé en agroforesterie.
- Bureau d'étude Agrithermic : conseil sur la serre passive.
- Apprentis d'Auteuil : vente directe des micropousses au restaurant d'insertion face à la ferme.
- Collèges du département : visites pédagogiques prévues.
- Marseille Solutions : assistance sur montage du projet (aspects financiers notamment).





© S. Lemarchand

## Questions techniques

### Pollution et gestion de la pollution :

Le site, anciennement occupé par un couvent, ne présente pas de pollution avérée à la suite de l'étude réalisée. Quelques zones ont pu être polluées par des gravats lors de la phase chantier et ne seront donc pas cultivées directement en pleine terre, des bacs de culture hors sol sont donc envisagés.

### Types de production, supports et techniques de culture :

#### — Micropousses (choux, radis, moutarde, cresson, roquette, pois, betterave rouge...) :

- Culture sous serre en lumière naturelle;
- Graines bio de provenance européenne mises à germer dans du terreau bio et récoltées à un stade très précoce de leur croissance (1 à 2 semaines);
- Travail manuel et minutieux en plusieurs étapes : semis, coupe, nettoyage, séchage, mise en contenant;
- La labellisation « biologique » ne peut être attribuée au produit final car il ne correspond pour le moment pas à une catégorie de produit défini par le label, les micropousses se trouvant en effet

entre le stade de graines germées (qui peuvent prétendre au label même si elles sont produites hors sol) et le stade « mesclun » qui lui doit être en pleine terre;

#### — Potagers en bacs et en pleine terre :

- Types de cultures : potagères et aromatiques.
- Techniques spécifiques similaires à l'agroécologie et au micromaraîchage bio intensif.
- Label bio pour les cultures en pleine terre obtenu à l'été 2019.

### Mesures à vocation « écologique » :

- Serre bioclimatique pour éviter le gel : des bidons noirs remplis d'eau stockent les calories dans la journée et les restituent la nuit.
- La gestion de l'eau est optimisée : table de culture subirriguante pour éviter une trop forte perte par évaporation.
- Compostage des matériaux organiques sur la ferme.
- Gestion différenciée des espaces paysagers et bannissement des produits phytosanitaires chimiques.

## Conseils et retours d'expérience

### Facteurs de réussite

- Équipe polyvalente et compétente.
- Bon réseau.
- Projet innovant et attractif.
- Projet d'agriculture urbaine avec une vraie production et une vraie offre de service.
- Une personne dédiée et compétente sur la gestion du chantier d'insertion.
- Une activité complémentaire d'aménagement du paysage et d'entretien du site qui peut être particulièrement intéressante dans les quartiers en renouvellement urbain.

### Points de vigilance

- Bien étudier en amont le plan de financement pour structurer les investissements.
- En tant que chantier d'insertion, l'agrément de la Direccte est la priorité, forte compétence et mobilisation initiale à prévoir.
- La logistique et le réseau de distribution du produit fini est une clé de réussite : y dédier une personne compétente (commerce) et du temps au démarrage.
- L'obtention du permis de construire pour les serres peut être un frein selon le contexte, bien anticiper ce point (prendre un architecte, rencontrer la mairie, etc.).

## FICHE PROJET N° 7

### Est Ensemble- Bondy (93) Laboratoire Sols Savoirs Saveurs (« LAB3S »)



© P.Sy

#### Présentation du quartier / territoire

Créé en 2018, le LAB3S (Laboratoire Sols Savoirs Saveurs) est implanté à Bondy, en Seine-Saint-Denis (93), sur le Campus de l'innovation de l'Institut de recherche pour le développement (IRD). Il est situé dans le quartier La Noue Caillet, l'un des huit quartiers concernés par le NPNRU au sein de l'Établissement public territorial (EPT) Est Ensemble, qui doit contribuer à une plus forte cohésion sociale, économique et urbaine de la Ville.

Les huit quartiers concernés par le NPNRU se caractérisent par des enjeux communs : amélioration du cadre de vie des habitants, désenclavement et modernisation des équipements publics ; insertion par l'alphabétisation, éducation populaire, inclusion dans la vie de quartier, ouverture aux autres, paix sociale et lutte contre les trafics ; insertion économique par la formation, offre de tiers lieux d'innovation et génération d'emplois dans les *start-up* et entreprises sociales.

#### Caractéristiques principales

Le Campus de l'innovation est établi dans un parc de 5 ha représentant 11000 m<sup>2</sup> de surfaces construites dont 6000 m<sup>2</sup> de bureaux et laboratoires. L'IRD y est implanté depuis 1945. Il mobilise des chercheurs en faveur des pays du Sud. Les travaux conduits par ces équipes concernent la biologie végétale, la biologie aquatique, les sciences de la matière, la santé et les sciences sociales. Depuis dix ans, Bond'innov, premier incubateur du département, y est également implanté. Il encourage l'innovation en lien avec la recherche et les pays du Sud. Le campus compte également un FabLab, un restaurant d'entreprises et un pavillon d'accueil de 22 chambres.

L'IRD a créé ce campus afin de tisser des liens forts avec le territoire, à l'échelle du quartier, de la ville et de l'Est parisien, en particulier le territoire d'Est Ensemble. Ce territoire est à la fois l'un des plus pauvres de la métropole parisienne, mais l'un des plus dynamiques et ouverts sur le monde, avec plus de 130 nationalités dans le département.



Le Campus de l'innovation s'inscrit également dans l'Arc de l'Innovation en cours de développement dans l'Est parisien. Un triangle « santé-biotech » se développe au nord, reliant les acteurs moteurs du secteur sur le territoire : Biocitech (Romainville), CHU Avicenne et Université Paris 13 (Bobigny), CHU Jean-Verdier et IRD (Bondy). Le campus IRD de Bondy est pressenti pour constituer l'un des cinq nœuds de « La Maison des sciences du numérique » (MSN) portée par l'Université Paris 13. Un projet structurant d'agriculture urbaine est par ailleurs porté à Romainville avec le projet de Tour Maraîchère. Plusieurs FabLab et espaces de *coworking* se sont enfin mis en place à Bobigny et Pantin.

### Présentation synthétique du projet

Dans un contexte où les enjeux sont à la fois complexes et imbriqués, nécessitant de mettre ensemble les forces d'un territoire pour inventer des solutions nouvelles, les acteurs mobilisés dans le cadre de cette démarche considèrent que la gouvernance des projets de territoire doit être repensée dans le cadre de partenariats renforcés et élargis, mobilisant des compétences plurielles à la fois publiques et privées, ainsi que les habitants. C'est la raison d'être du LAB3S, qui contribue au projet de renouvellement urbain de Bondy en faisant de la rencontre entre une pluralité d'acteurs le terreau des solutions aux défis des quartiers et du développement durable.

Cofondé par l'IRD, Est Ensemble et un ensemble d'acteurs de l'économie sociale et solidaire, le LAB3S est le « laboratoire de la transition écologique de l'est de Paris », favorisant l'émergence de solutions répondant aux enjeux de l'agriculture urbaine et de l'alimentation durable, dans une démarche inclusive avec les habitants, et avec une ouverture à l'international en direction des pays du Sud. Il concrétise une stratégie de coopération et de mutualisation des savoirs et des moyens entre les différents acteurs de ces filières et de la recherche scientifique.

Le LAB3S mobilise l'intelligence collective en faveur de la transition écologique : écologie, agriculture urbaine, restauration des sols en zone urbaine, circuits courts, transformation alimentaire, gestion des biodéchets et compostage sont autant de thèmes abordés. Pour répondre à ces enjeux territoriaux, le LAB3S valorise les réseaux locaux et internationaux d'Est Ensemble et de l'IRD. Le LAB3S met en œuvre des opérations de « recherche-action » et de pédagogie à destination

des jeunes, des habitants et des professionnels. Il accompagne la création et le développement de projets entrepreneuriaux en faveur de la transition écologique et la transformation alimentaire. Il valorise et diffuse les résultats de ses actions à travers l'organisation d'événements.

Avec le soutien de l'ANRU et notamment du PIA, d'Est Ensemble et de l'IRD, le Campus de l'innovation est progressivement aménagé et ouvert au public. Il se divise en deux parties :

#### 1 La ferme urbaine expérimentale, composée de :

- Un jardin citoyen pédagogique et partagé comprenant des parcelles témoin à visée démonstrative et éducative, des parcelles partagées ouvertes à la culture par des citoyens usagers du jardin, et des parcelles expérimentales entre scientifiques et agriculteurs urbains (prévu pour 2020);
- Une Rotonde, espace modulable pour l'organisation d'événements (conférences, expositions, séminaires d'entreprises) et point d'entrée du parcours pédagogique proposé à travers la ferme lors de l'accueil de publics et de scolaires (prévue pour 2020);
- Un labyrinthe des sols, permettant au public de découvrir la composition des sols (prévu pour 2020);
- Serres à climat tempéré et tropical propices à des cultures test en condition de production par des porteurs de projets d'agriculture urbaine ainsi qu'à des recherches scientifiques (prévues pour 2021);
- Espaces de stockage de matériel (prévus pour 2022);
- Salles de *coworking* pour des entrepreneurs et porteurs de projets dans le domaine de la transition écologique (prévues pour 2022).

#### 2 Le Foodlab, constitué de :

- un laboratoire culinaire réversible (usage « pro » permettant le prototypage de recettes et démonstrations/dégustations tests, formations, animations pédagogiques et éducatives) (prévu pour 2022);
- salles de *coworking* pour des entrepreneurs et porteurs de projets dans le domaine de l'alimentation (prévues pour 2022);

Un laboratoire d'expertise génétique des abeilles destiné à développer une offre de services de proximité aux apiculteurs professionnels et amateurs du territoire et de la Région Île-de-France (prévu pour 2020).

À partir de 2020, Est Ensemble mettra en service à l'entrée du site une pépinière d'entreprises avec un incubateur culinaire et une cuisine professionnelle destinée à des entrepreneurs.

Ce laboratoire améliorera l'attractivité du quartier la Noue Caillet, mais aussi de la Ville de Bondy et plus largement de l'Est parisien, en proposant une offre de services qui réponde aux besoins des habitants du quartier et des acteurs de l'économie sociale et solidaire. Cette offre contribuera à l'essor économique du territoire en participant à l'émergence et au développement d'activités économiques tirant notamment parti des opérations de renouvellement urbain (ex. : technosols, circuits courts, etc.), ainsi qu'à la formation et à l'insertion professionnelle des populations des quartiers.

Il contribuera à favoriser l'accès de tous à une alimentation de qualité ainsi qu'à la végétalisation urbaine.

### Modèle économique

Les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage réalisées à l'initiative d'Est Ensemble dans le cadre de la préfiguration du LAB3S ont permis de définir l'offre de services de l'association. Elles se sont appuyées sur un premier diagnostic quant aux besoins et opportunités du territoire, notamment sur le plan du développement économique. Ce diagnostic et la préfiguration de l'offre de service du LAB3S étaient partagés par l'IRD et étayés par son expérience, ainsi qu'un certain nombre d'acteurs de l'économie sociale et solidaire.

L'IRD a, par exemple, été de longue date sollicité par la Ville de Bondy et les établissements scolaires des quartiers environnants pour des activités pédagogiques et de culture scientifique, ou bien par la responsable du PRU au niveau de la Ville de Bondy pour l'hébergement d'entreprises, par Est Ensemble et/ou la Chambre de Commerce de la Seine-Saint-Denis pour des collaborations de recherche avec des entreprises du territoire autour des thématiques porteuses d'agriculture urbaine et d'alimentation/santé. Pour autant, l'IRD n'était jusqu'ici pas en mesure de répondre pleinement à ces sollicitations. C'est un des apports du LAB3S

que de permettre progressivement de structurer l'offre répondant à ces demandes du territoire.

### L'offre est construite autour de deux axes : l'offre de compétences et l'offre liée aux actifs immobiliers.

#### Au niveau de l'offre de compétences, le LAB3S propose :

Une offre pédagogique et de formation adaptée à plusieurs publics : jeunes scolaires et non scolaires, habitants, professionnels agricoles et alimentaires, entreprises. Cette offre mobilise les compétences de l'écosystème d'acteurs du LAB3S afin de sensibiliser au mieux manger et au vivre-ensemble, contribuer au lien social et à la citoyenneté, initier à l'agriculture urbaine et aux préparations culinaires issues de produits sains, développer des compétences en agriculture urbaine et en alimentation durable. Une partie de l'offre répond à une mission d'intérêt général, elle sera donc principalement financée par des subventions. L'offre destinée aux entreprises se fera sous la forme de prestations de services. Cette offre de services valorisera également les actifs immobiliers du campus (jardin pédagogique, labyrinthe des sols, serres, *foodlab*, etc.). Le nombre d'actions réalisées progressera chaque année avec près de 50 formations en 2022. En 2025, le LAB3S est reconnu comme un acteur de référence de la formation et de la sensibilisation aux thématiques de la transition écologique, de l'agriculture urbaine et de l'alimentation durable.

Une offre de recherche-action à destination des chercheurs, des entreprises, en particulier de l'ESS, des collectivités et des habitants, afin de résoudre leurs problématiques de territoire ou d'acteurs. Cette offre est proposée en lien étroit avec les chercheurs de l'IRD et de ses partenaires académiques, en valorisant les actifs immobiliers du campus (laboratoires, *foodlab*, serres, jardins, etc.). Cette offre est réalisée sous la forme de prestations de recherche ou bien de collaborations, et mobilise des financements publics.

#### Au niveau de l'offre liée aux actifs immobiliers, le LAB3S propose :

Une offre événementielle, à travers une programmation ouverte sur le quartier, qui mobilise des partenaires privés.

Une offre de location et d'équipements qui se mettra progressivement en place

à destination des acteurs du territoire (publics et privés) en lien avec la transition écologique, agriculture urbaine et alimentation durable.

Cette offre sera pleinement opérationnelle une fois le bâti et les équipements rénovés grâce au financement de l'ANRU.

## Cartographie des acteurs

**Le LAB3S réunit de nombreux adhérents répartis en trois collèges :**

- Collège de l'économie sociale et solidaire : Paysan urbain, Baluchon, Moulinot, Altrimenti, Potager liberté, etc. ;
- Collège des collectivités territoriales : Est Ensemble, Villes de Bondy et de Romainville ;
- Collège de l'enseignement et de la recherche : IRD, UPEC, Université Paris 13, AgroParisTech.

L'association dispose d'un conseil d'administration avec des représentants de chacun de ces collèges, et d'un bureau composé de six membres – trois entrepreneurs sociaux, un représentant d'Est Ensemble, un représentant de l'IRD et une personne ressource.

## Problématiques techniques

La création de deux espaces distincts à l'échelle du LAB3S répond au besoin de regrouper des infrastructures de pointe avec un accompagnement spécialisé pour les deux secteurs de l'écologie urbaine et de l'alimentation qui comportent chacun des besoins spécifiques, notamment en termes de développement et d'accompagnement entrepreneurial.

L'originalité du LAB3S prend racine dans le constat d'une forte interconnexion tant en termes d'objets de recherche que d'approche pédagogique entre les enjeux liés à l'alimentation en ville (accès à une alimentation saine, santé nutritionnelle, développement de circuits courts) et ceux liés à l'écologie urbaine. Cette interconnexion est particulièrement pertinente sur la problématique des sols urbains, domaine d'expertise des laboratoires hébergés sur le site de l'IRD de Bondy et enjeu critique pour l'aménagement des zones urbaines et périurbaines et le développement d'activités agricoles et maraîchères sur ces territoires.

## Innovation principale

L'installation du LAB3S sur le site de l'IRD vient renforcer la démarche de constitution d'un *cluster* d'innovation. En parallèle, l'offre du LAB3S et la diversité de ses membres fondateurs permettent de soutenir des dynamiques multi-

acteurs et de favoriser les croisements et le décroisement entre institutions publiques et privées de secteurs distincts. En cela, le LAB3S s'inscrit dans une logique de constitution d'un tiers-lieu. L'étude « Mille lieux », coordonnée par OuiShare, retient huit impacts des tiers-lieux sur leurs territoires parmi lesquels : soutien de filières locales au service du développement économique, motif de fierté des habitants et contribution au rayonnement du territoire, l'établissement de connexions entre acteurs qui ne se rencontrent pas autrement, développement de nouveaux lieux d'apprentissage, etc. Les résultats escomptés pour le LAB3S sont en cohérence avec ces impacts génériques. Pour autant, ces schémas très innovants nécessitent un fort appui de la puissance publique pour amortir les surcoûts liés à l'innovation du modèle de l'association et de ses activités.

## Exemples d'actions

### Ferme urbaine expérimentale

- Aménagement des différents espaces de la ferme (866 310 euros – financement PIA 55 %).
- Animation de la ferme (150 000 euros – financement PIA 50 %).
- Gestion de la ferme (30 000 euros – financement PIA 80 %).
- Offre d'accompagnement de projets sur la transition écologique (120 000 euros – financement PIA 80 %).

### Foodlab

- Aménagement de la cuisine pédagogique (791 923 euros – financement PIA 55 %).
- Animation du Foodlab (150 000 euros – financement PIA 50 %).
- Animation du Colab (110 000 euros – financement PIA 80 %).
- Offre d'accompagnement de projets culinaires (120 000 euros – financement PIA 80 %).

### Indicateurs de suivi (2020-2021)

- Pédagogie et Formation : 400 bénéficiaires directs (scolaires / étudiants / familles / acteurs publics) des formations délivrées sur les deux thématiques du LAB3S.
- Recherche-action : 5 contrats de collaboration.
- Accompagnement entrepreneurial : 10 projets par an (5 sur la transition écologique + 5 sur les projets culinaires).
- Animation de l'écosystème : 5 événements entreprises par an.

## FICHE PROJET N° 8

### SCIC Novaedia – Stains (93) - La Ferme des possibles La contribution à une boucle alimentaire locale et solidaire



© ANRU

#### Présentation synthétique du projet

##### Enjeux/objectifs, vocations, contenu et spécificité du projet :

La coopérative d'insertion Novaedia développe une boucle alimentaire biologique, locale et solidaire qui embauche et forme une trentaine de personnes, dont un grand nombre rencontrent des difficultés d'accès à l'emploi, à des métiers d'avenir dans les secteurs de l'agriculture urbaine, de la restauration et de la logistique. Il s'agit d'un outil d'insertion sociale et professionnelle, de développement local et de sensibilisation au service de son territoire et des différents acteurs qui le composent. Cette finalité d'insertion s'articule autour de la boucle alimentaire locale et solidaire dont les activités sont les suivantes :

- Agriculture urbaine : production de fruits, légumes et aromates biologiques sur le site de La Ferme des possibles;

- Restauration : production de cocktails, buffets, paniers repas et *snacking*;
- Transport et logistique : livraison de petits-déjeuners, corbeilles de fruits et services annexes;
- Prestations de services : autres activités.

**Enjeu :** Aux portes de pôles économiques majeurs et d'une transformation des territoires, comment les quartiers populaires et leurs habitants à la périphérie peuvent-ils contribuer et bénéficier de ce développement ?

**Objectif :** Créer des activités pérennes, génératrices d'emplois et de développement dans les quartiers populaires autour des besoins de la population et des centres économiques. Sur des friches urbaines d'une taille minimale de 1 ha aux portes de pôles économiques, développer des boucles alimentaires locales et des tiers-lieux pour la population, développer

l'attractivité territoriale générant du développement économique et de l'emploi.

**Méthode :** La SCIC est une entreprise de territoire rassemblant collectivités, associations, entreprises locales, salariés, bénéficiaires et habitants dans une même structure afin de coconstruire une stratégie de développement locale pérenne, inclusive, respectueuse de l'Homme et de l'environnement. La gouvernance alimentaire du territoire, le vivre-ensemble et la préservation des ressources naturelles sont au cœur de notre action.

#### Présentation du site :

- **Site 1 : La Ferme des possibles – ZAC du Bois Moussay (1,2 ha).** Ancienne friche industrielle située en limite d'un QPV. De nombreux arbres sont encore sur place. Pas de problème de pollution des sols à noter. Possibilité d'y construire un bâtiment. Très fleuri en saison : dix ruches sur site.
- **Site 2 : La Ferme des possibles – ZAC des Tartres (2,5 ha).** Ancienne terre agricole située sur la ZAC des Tartres dont une partie

est dans un QPV. Projet de construction (collège et habitations) prévoyant un espace agricole en son centre. Certaines zones sont polluées : utilisation de ces zones pour de la culture hors sol et de l'aquaponie.

#### Étapes de mise en œuvre :

- **2014 :** étude juridique et financière du projet, étude de sol, nivellement du terrain.
- **2015 :** création du projet, dépôt de la marque « La Ferme des possibles », lancement de l'étude de faisabilité, plantation de 650 arbres.
- **2016 :** début de l'activité agricole et de la période conversion à l'AB, installation de la base de vie, pose de la ligne d'irrigation principale.
- **2017 :** adressage du site (29, rue d'Amiens), installation du rucher (dix ruches), de la basse-cour et de l'espace pédagogique (2000 m<sup>2</sup>)
- **2018 :** étude et conception du bâtiment bioclimatique Resilience, futur siège social de la SCIC, labélisation AB.
- **2019 :** construction du bâtiment Resilience sur le premier site de La Ferme des possibles.



**Programmation de la Ferme des Possibles.**

Source : Novaedia.



## Modèle économique

### Méthodologie/outils pour construire le modèle économique

L'équilibre financier du projet repose sur l'hybridation du modèle. C'est en couplant les activités de production agricole, transformation, distribution et services que le modèle économique est stabilisé. En effet, sur une petite surface, les activités de transformation et de services sont indispensables à la viabilité du projet. Grâce à cette méthode, le budget de la coopérative est constitué à 85 % de chiffre d'affaires et à 15 % de subventions.

### Types d'activités (productions et autres), bénéficiaires, canaux de distribution

**Production agricole** : production et vente de fruits, légumes et aromates cultivés en agriculture biologique. Une partie des produits agricoles est commercialisée à des professionnels de la restauration ou aux habitants qui vivent autour la ferme. Le reste est transformé dans nos cuisines.

**Transformation** : transformation de produits agricoles et proposition d'une offre de restauration pour les entreprises et les collectivités (traiteur pour les événements d'entreprise + cafétérias d'entreprise « À Bras ouverts »).

**Logistique** : vente de corbeilles de fruits biologiques aux entreprises et aux collectivités en faveur du bien-être au travail.

**Service** : sensibilisation aux enjeux liés à l'écologie, au bien manger, à la solidarité, et formation aux métiers de la filière.

### Mesures spécifiques en faveur de l'insertion sociale et économique

L'ensemble des activités de la coopérative sont réalisées dans une démarche d'insertion socioprofessionnelle par l'emploi de publics rencontrant des difficultés d'accès à l'emploi. Le modèle d'insertion est basé sur la mixité des profils. Sur les différents métiers de la filière, des binômes constitués de jeunes du territoire et de travailleurs en situation de handicap mental sont créés. Par ailleurs, sur la ZAC des Tartres, un modèle d'agriculture urbaine contributif est mis en place dans le but d'impliquer les habitants, créer du lien social et leur permettre un accès à des produits agricoles qualitatifs et bon marché.

### Structure des coûts du projet :

#### **Montant total d'investissement pour le projet :**

4 millions d'euros HT.

**Charges** : achat de marchandises 38 %, personnel 34 %, charges externes 21 %, impôts 3 %, amortissements 2 %, autres 2 %.

**Sources de revenus** : emprunt bancaire : 2,3 millions d'euros, autofinancement : 1,2 million d'euros, appels à projets : 0,5 million d'euros.

### Perspectives de développement :

Acquisition de nouvelles terres agricoles dans un périmètre de 50 km autour du site principal. Création d'un réseau d'approvisionnement en direct chez des producteurs en région. Développement d'un modèle de franchise « La Ferme des possibles » et essaimage dans d'autres métropoles.

## Montage juridique

### Propriété et modalités de mise à disposition du foncier :

**Terres agricoles** : bail emphytéotique agricole signé avec les collectivités propriétaires pour un montant symbolique.

**Bâtiment** : propriété de la coopérative.

**Matériel de production** : propriété de la coopérative.

### Statut juridique de l'exploitation : SCIC SA à capital variable

**Démarches réglementaires** : Adressage du site, modification du PLU pour l'implantation du bâtiment, permis de construire, gestion de toutes les eaux pluviales à l'intérieur du site (création de noues), déclaration à la Dreal pour le forage, labellisation AB.

## Cartographie des acteurs

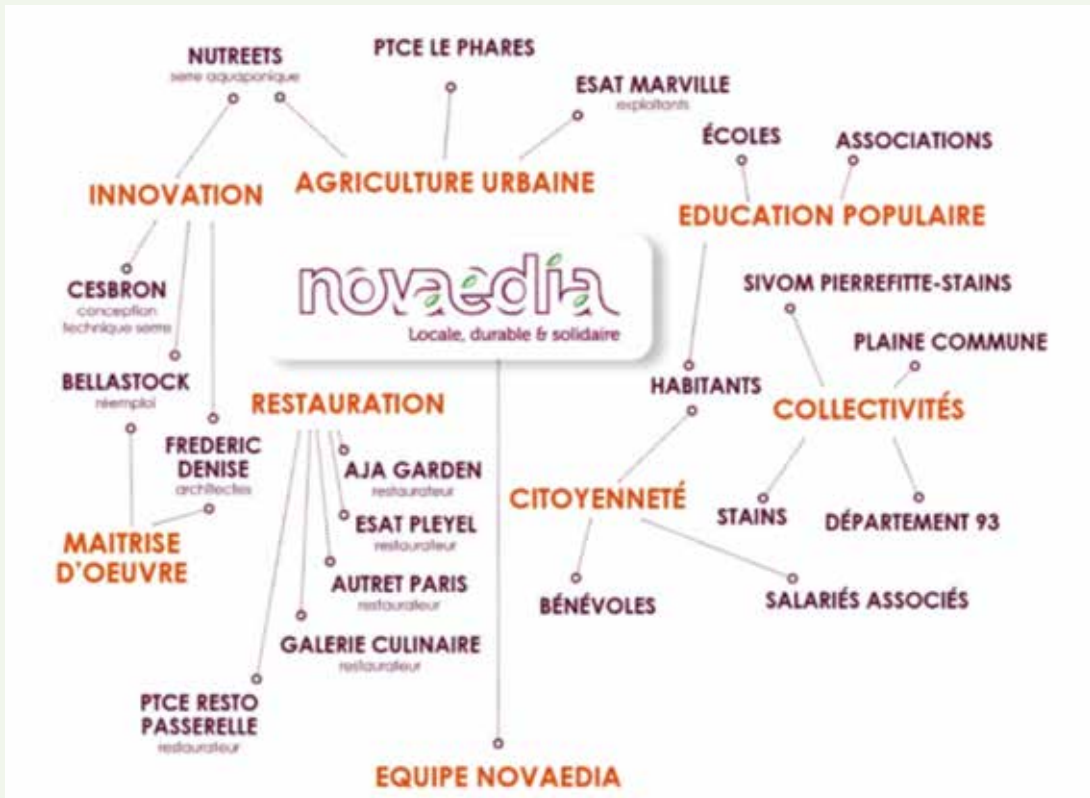
### Porteur de projet : Novaedia

**Gouvernance du projet** : Instances de l'opérationnel au stratégique (comité de pilotage, comité de direction, conseil d'administration, assemblée générale), les collectivités (Ville de Stains, EPT Plaine Commune, CD93) ainsi que des entreprises du territoire (Autret, Galerie Culinaire). Des habitants du territoire et des salariés sont associés et membres du conseil d'administration de la SCIC.

**Mobilisation des habitants** : Les fondateurs ainsi que la majeure partie des salariés et des anciens salariés sont des habitants du territoire. Certains d'entre eux, en plus de leur activité professionnelle, sont associés de la coopérative et participent aux instances de prise de décision.

### Participation des acteurs du quartier :

Entraide et projets communs avec La Régie de quartier de Stains, partenariat avec le chantier d'insertion Initiative Solidaire, partenariat avec l'association « À l'école des abeilles » basée à la ferme de la Butte Pinson.



### Ecosystème des acteurs de la Ferme des Possibles.

Source : Novaedia.

#### Liens avec les acteurs du monde agricole :

Un rapprochement est en cours avec un maraîcher voisin. Souhait d'élargir le cercle à d'autres agriculteurs des régions voisines dans l'optique de sécuriser les approvisionnements et de vendre les produits en région parisienne sous la marque « La Ferme des possibles ».

Autres partenaires : Observatoire de l'agriculture urbaine et de la biodiversité (ARB Île-de-France), GAB IDF, Chambre d'agriculture IDF.

#### **Problématiques techniques**

Site ZAC du Bois Moussay : pas de problème de pollution, problèmes de qualité des sols par endroit (leviers : amendements, assolements et rotations). Pas d'arrivée d'eau supérieure à 1 m<sup>3</sup>/heure (réalisation d'un forage en juillet 2019 pour pallier cette contrainte).

#### Types de production, supports et techniques de culture :

Production de fruits, légumes et aromates. L'outil est configuré sous la forme d'un verger maraîcher. Les espèces y sont mélangées et la culture est organisée en trois étages. Le fait de cultiver sur une petite surface oblige à condenser les cultures pour optimiser l'espace au maximum. 20 % de la surface de production est sous abri, 80 % en plein champ. Quelques bacs de culture à vocation pédagogique ont été construits.

#### Mesures à vocation « écologique » :

- Gestion de l'eau : forage + système d'irrigation (asperseurs et goutteurs) + récupérateurs d'eau en pignons des serres. Paillage des légumes et aromates.
- Gestion des déchets : espace de compostage pour les déchets de la cuisine.
- Biodiversité : création d'un rucher et d'un poulailler abritant des poules de race endémiques

de Mantes-La-Jolie ainsi que d'une mare qui permet une halte aux canards sauvages en migration.

— Construction d'un bâtiment bioclimatique fonctionnant en *low-tech/high-tech*.

*Low-tech* : construction en bois + terre + paille + matériaux issus du réemploi, avec un bâtiment dessiné pour contrôler naturellement sa température.

*High-tech* : maîtrise, optimisation et réemploi de l'énergie qui permet d'assurer le respect des températures dans les zones de préparation (cuisine et logistique) et de réutiliser l'énergie dépensée dans les zones non techniques, le tout sur un bâtiment connecté.

### Conseils et retours d'expérience

Facteurs de réussite : ancrage territorial, réseau/reconnaissance, compétences internes pointues, santé financière, professionnalisme, modèle économique viable.

Points de vigilance : jeune coopérative (équipe dirigeante jeune), besoin en formation de l'équipe encadrante, *turnover* dans les équipes de production, développement rapide (besoin en fonds de roulement en constante augmentation).

## FICHE PROJET N° 9

# Les Fermes de Gally - La Ferme ouverte de Saint-Denis (93) Ferme multifonctionnelle, passerelle entre l'activité agricole et les quartiers



© Ferme de Gally

### Fiche d'identité et contexte

La ferme urbaine de Saint-Denis s'étend sur environ 4 ha exploités durant plusieurs décennies par un maraîcher, René Kersanté. À son départ en 2016, la Ville de Saint-Denis, propriétaire du site et qui souhaitait pérenniser cette activité maraîchère, a lancé un appel à projets. Les « Fermes de Gally » associées au Parti poétique ont remporté cet appel à projets et ont créé une ferme pédagogique et productive ouverte sur le quartier. La ferme se situe en zone urbaine dense, à proximité de l'université de Saint-Denis, et est entourée de plusieurs quartiers prioritaires : Allende, Floréal, La Saussaie, Les Tartres, Mutualité, Clos Saint-Lazare.

En reprenant l'exploitation de la Ferme Kersanté, dernière représentante du long passé agricole et maraîcher dionysien, Les Fermes de Gally ont pour objectif de :

- maintenir l'activité de production maraîchère du site;

- permettre aux habitants de consommer des produits frais et sains cultivés au pied de chez eux;
- développer un lieu de découverte de la nature, de l'agriculture et de l'alimentation;
- sensibiliser à l'alimentation, l'écologie et promouvoir tous les emplois liés au monde de l'environnement;
- valoriser le patrimoine agricole et maraîcher du territoire.

Les Fermes de Gally ont ouvert à Saint-Denis leur troisième ferme ouverte qui a pour but de continuer à produire des légumes sur 2 ha. Les légumes passent du champ à l'assiette tous les jours via la boutique de vente directe à l'entrée de la ferme. Cette boutique permet aux habitants des quartiers alentours de venir s'approvisionner en légumes frais et locaux quotidiennement. La richesse de ce site est transmise

aux visiteurs via un écomusée où outils maraîchers côtoient photographies et textes qui mettent en valeur l'histoire de la plaine des Vertus (l'ancienne plaine maraîchère de la Seine-Saint-Denis). Quotidiennement, les écoles, centres de loisirs, associations ou entreprises viennent partager des expériences uniques sur ce site.

#### Étapes de mise en œuvre :

- 2016 : lancement de l'appel à projets par la mairie de Saint-Denis
- 2017 : sélection du lauréat et mise à disposition du foncier
- Septembre 2017 : remise des clefs et signature du bail en mairie
- Septembre 2017 - Février 2018 : phase de conception du projet phase 1
- Février 2018 - Mai 2018 : travaux phase 1
- Mai 2018 : ouverture partielle
- Mai 2018 - Septembre 2018 : conception des travaux phase 2
- Octobre 2018 - Avril 2019 : travaux phase 2
- Mai 2019 : ouverture officielle et inauguration politique
- Janvier 2019 - Septembre 2019 : conception phase 3
- 2020 : travaux phase 3

### Modèle économique

Le modèle économique repose sur une diversification des activités avec des activités de production et des activités de tourisme et de pédagogie.

#### L'activité de production :

- **Maraîchage diversifié** : des variétés anciennes, et une production importante de maïs doux et légumes fruits pour répondre à la demande des habitants des quartiers avoisinants.
- **Commercialisation des produits** :
  - En vente directe à la boutique de la ferme, qui vend également les produits d'épicerie des autres Fermes de Gally ou d'autres produits (achat/revente de produit d'épicerie, transformés et fruits).
  - Vente à des associations, professionnels, restaurateurs, etc.
  - Des prix de légumes accessibles à tous.

#### Les activités pédagogiques et de tourisme :

- Animaux d'élevage (lapins, poules, chèvres, moutons...) : fonction de sensibilisation.
- Ateliers et visites pour les enfants et les adultes en famille le week-end, mercredi et vacances :

initiation aux jardins potagers, aux techniques de culture, à la transformation des produits (pain, beurre, jus de pomme), au développement durable (papier recyclé, compost)...

À noter que l'entrée de la ferme est à tarif réduit pour les habitants de Saint-Denis et des communes avoisinantes.

- Accueil des scolaires et des centres aérés d'Île-de-France.
- Accueil des entreprises : séminaires de cohésion, ateliers *team building*, réunions de travail.
- Location de salles pour fêtes et événements privés.

#### Nombre d'emplois créés en ETP :

- Actuellement 4 ETP : un responsable de la ferme (coordination, actions commerciales, insertion territoriale, administratif, etc.) + un maraîcher + un animateur + trois animateurs intermittents.
- En 2020-2021 : l'équipe en place + un maraîcher supplémentaire + un animateur intermittent supplémentaire.

#### Structuration des études et investissements :

- Études réalisées par un architecte du bureau d'études de Gally et des architectes externes (Square Circle, un serriste : Gilloots).
- Travaux réalisés par des entreprises de travaux, dont des entreprises de l'économie sociale et solidaire :
  - Constructions neuves : serres (15 %), petites constructions diverses (1 %).
  - Rénovations (réseaux, chambres froides, bardages, granges, bâtiments agricoles, logements, etc.) : 84 %.
  - Investissements (travaux, salariés, fournitures, matériels) : 1,7 million d'euros.
- Emprunts, investissement des Fermes de Gally, et deux subventions à l'investissement (Chambre d'agriculture d'Île-de-France et Région Île-de-France pour les volets agricole et touristique).

#### Sources de revenus :

**Les revenus de la ferme se composent des ventes et différentes activités et se répartissent ainsi :**

- Production de la ferme : 25 %.
- Achat/revente de produits d'épicerie, transformés, jouets, livres... : 25 %.
- Activités « famille » : 15 %.
- Activités écoles et entreprises : 35 %.



### Perspectives de développement à court et moyen terme :

- Construction d'une serre sur la toiture d'un bâtiment dans le cadre de l'appel à projets européen Groof (Greenhouses to Reduce CO<sub>2</sub> on roofFs).
- Développement de la partie production grâce aux deux serres qui permettront une production continue sur l'année.
- Développement des activités d'accueil déjà en place (écoles, centre de loisirs, entreprises, familles...).

### Montage juridique et foncier

Propriétaire du foncier : Ville de Saint-Denis, depuis les années 1980.

### Contrat de mise à disposition du foncier :

Bail rural de 25 ans.

### Statut juridique : SARL.

### Aspects réglementaires :

- Le site se situe déjà en zone agricole du PLU.
- Procédures réglementaires : permis de construire et déclaration préalable pour les constructions.
- Pas de demande d'autorisation d'exploiter car les Fermes de Gally sont déjà agricultrices.

### Cartographie des acteurs

Porteur et pilotage du projet : Les Fermes de Gally.

Gouvernance du projet : Réunion annuelle du comité de pilotage avec la mairie de Saint-Denis et le Parti poétique.

### Les partenaires :

- **Acteurs du territoire** : collectivités, entreprises, acteurs des quartiers (écoles, centres sociaux...).
- **Instituts de recherche** : AgroParistech, INRA, Exp'AU.
- **« Spécialistes » de l'agriculture urbaine** : Afaup, Bureau d'étude de Gally, prestataires pour certaines études...
- **Liens avec les acteurs territoriaux de l'agriculture urbaine** : Territoires, Bergers urbains, Fermes des possibles, Ferme à Basile... dans le cadre de temps de rencontres informels.
- Travail sur la boucle alimentaire locale de Stains.

### Participation des habitants

- Une étude a été faite par une ingénieure en agriculture urbaine sur l'intégration sociale de la ferme dans le quartier et sur la manière dont elle pouvait répondre aux attentes des populations.
- Les habitants participent régulièrement aux ateliers proposés à la ferme.

### Problématiques techniques

#### Pollution - Mesure de gestion et expérimentations :

Le site de la ferme est concerné par une pollution des sols aux métaux lourds appelés aussi éléments traces métalliques (ETM) comme le plomb, le cadmium, le zinc, le cuivre... Celle-ci est principalement due aux boues d'épuration de la ville de Paris que les anciens maraîchers utilisaient comme engrais dans le passé. De ce fait, le sol est très riche avec 8,8 de taux de matière organique mais il ne permet pas de tout produire et nécessite d'éviter notamment la culture de légumes racines à cycles longs, de certains légumes tiges ou feuilles.

La ferme de Saint-Denis est engagée dans le programme de recherche-action Refuge (Risques en fermes urbaines : gestion et évaluation) mené conjointement par AgroParisTech et l'INRA. Ce programme propose une méthodologie pour évaluer et gérer les risques sanitaires potentiels liés à la présence d'ETM dans les sols des microfermes urbaines. Dans ce cadre, une grande partie de la production est analysée en laboratoire afin de définir la biodisponibilité des ETM (capacité de l'élément à être assimilé par la plante). Des expérimentations sont encore en cours sur la ferme afin de tester l'efficacité de différents types de substrats et d'amendements.

#### Types de production :

- Maraîchage diversifié (salades, blettes, courgettes, cornichons, fèves, haricots, maïs, tomates, courges d'hiver, poivrons, piments, concombres, choux, fenouils, patates douces, melons...).
- Des variétés anciennes : choux de Saint-Denis, oignon blanc de Paris, laitue d'Aubervilliers.
- Productions issues de l'hydroponie : majoritairement aromates, épinards, mâche et produits typiques de serres : tomates, poivrons, aubergines, etc.
- Pas de production de fruits mais un verger pédagogique avec différentes espèces et variétés (pommes, poires, prunes, cerises, etc.).

#### Des techniques et supports de culture diversifiés :

- Cultures en pleine terre sur 2 ha environ, culture sous serre sur 250 m<sup>2</sup> (bientôt sur plus de 500 m<sup>2</sup>), utilisation de techniques de culture traditionnelles des anciens maraîchers de Paris (sous cloches, sous châssis et sur couches chaudes) sur 800 m<sup>2</sup>.
- Modules hors sol : hydroponie et aquaponie.
- Pas de label Bio mais une agriculture raisonnée et 0 phyto.

#### Autres mesures à vocation écologique :

- Ressources en eau : récupération des eaux pluviales pour l'alimentation des bacs hors sol et le nettoyage des abris des animaux.
- Économie d'énergie : les serres ne sont pas chauffées.
- Économie circulaire et valorisation des déchets : les déchets verts sont donnés aux animaux de la ferme, utilisation du fumier pour pailler et amender les parcelles, les déchets papiers

sont utilisés pour les ateliers fabrication de papier recyclé à la ferme, utilisation des déchets légumes d'autres magasins pour alimenter les animaux.

- Conception des bâtiments : travail sur l'isolation, réutilisation de matériaux et matériels pour l'aménagement de l'intérieur des bâtiments.

### Conseils et retours d'expérience

#### Facteurs de réussite :

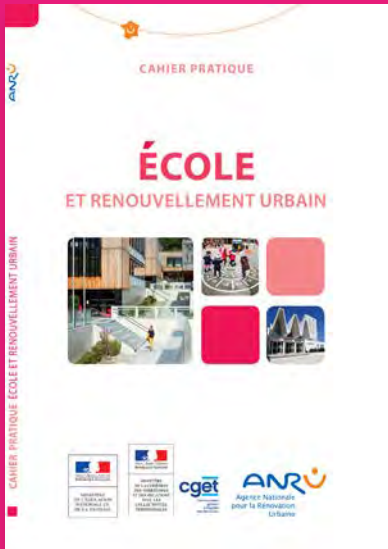
- Organisation et planification.
- Respect des processus administratifs.
- Communication.
- Transparence.
- Régularité.

#### Points de vigilance :

- Temps long de l'administration (autorisations, etc.).
- Répartition des charges salariales pendant les périodes creuses.

# Cohésion sociale

## ÉCOLE



## Retour d'expérience

### PRU des Mureaux : la conception d'un pôle éducatif innovant, le Pôle Molière

Dans le cadre de l'intervention du PRU portant sur le secteur de la Vigne Blanche fortement ségrégué, la ville des Mureaux a conçu un équipement éducatif innovant, le pôle éducatif Molière. Celui-ci est issu du regroupement d'une école élémentaire et maternelle et d'un centre social. L'offre initiale a été élargie à d'autres services : accueil de la petite enfance (crèche), ludothèque, restaurant scolaire et café des parents, enseignement des langues et de l'informatique (laboratoire dédié) et activités associatives.

Le pôle Molière résulte de la volonté d'expérimenter un nouveau modèle d'équipement, intégrant dans un lieu unique les différents temps de l'enfant, afin de le prendre en charge dans sa globalité. L'ambition est aussi de créer un lieu de vie à l'échelle du quartier et de la ville, permettant d'élargir la fréquentation du quartier, en proposant une offre de services aux habitants de toute la commune et même au-delà.

Équipement original, le pôle Molière permet d'enrichir l'offre éducative à destination de la population du quartier et d'élargir la fréquentation du quartier aux habitants d'autres secteurs de la commune, avec l'ambition de renouveler son image.

Cette stratégie d'implantation d'une offre d'activité à rayonnement large se prolonge dans le choix et l'organisation des activités proposées sur le Pôle. Certaines activités culturelles et sportives destinées aux habitants de la commune ne sont proposées que sur le Pôle Molière. De même, l'accueil de loisir est organisé à l'échelle de l'ensemble de la ville pendant les vacances scolaires. Les enfants d'une même tranche d'âge sont regroupés sur un même établissement, pour favoriser la mixité des publics sur les temps extrascolaires et la fréquentation de l'ensemble de la ville par les habitants.



© Pôle Molière - Les Mureaux / Arnaud Spani - Ville des Mureaux

### **Retour d'expérience**

#### **PRU des Mureaux : du projet architectural au projet de fonctionnement du Pôle Molière**

*Compte tenu de sa vocation originale de Pôle éducatif ouvert à des activités scolaires, périscolaires et associatives et de l'accueil d'une large variété de publics, le Pôle Molière propose plusieurs espaces mutualisés entre des activités scolaires, périscolaires et associatives.*

*Il comporte une salle des maîtres mutualisée entre l'école élémentaire et l'école maternelle, tandis que plusieurs espaces sont dédiés à la fois à des temps scolaires, périscolaires ou éducatifs (ludothèque, salle accueil de loisirs, dortoirs, salle de motricité, restaurant etc.).*

*Un projet de fonctionnement de l'équipement est élaboré entre les différents utilisateurs et une directrice d'équipement est chargée de sa gestion et de son fonctionnement (accueil des publics, programmation des activités avec les équipes enseignantes, périscolaire et associatives, entretien courant, etc.).*

*Le partage des espaces entre les différents publics s'accompagne de points de vigilance à intégrer pour la programmation et le projet architectural de l'équipement :*

*- Mutabilité et réversibilité des espaces ;*

*- Adaptabilité et modularité des espaces ; Cela suppose du matériel léger et facilement transportable. Par exemple l'utilisation du restaurant en salle de conférence suppose de l'équiper de mobilier roulant ;*

*- Anticipation des conditions de fonctionnement (gestion de l'ouverture et de la fermeture des accès, stockage des fournitures scolaires et périscolaires, réalisation du ménage, etc.).*





## Retour d'expérience PRU de Strasbourg : amélioration des services scolaires et du périscolaire

Les PRU de la ville de Strasbourg sur les quartiers de Neuhof, Meinau et Hautepierre ont très fortement impacté les établissements scolaires.

L'intervention a cherché à toucher l'ensemble des dimensions de l'offre scolaire, à la fois le projet pédagogique des établissements, mais également les services scolaires et le périscolaire.

Sur la Meinau, la restauration scolaire apparaissait comme un service de base à renforcer pour améliorer l'attractivité de l'offre scolaire. Il s'agissait de répondre à la situation de parents biactifs contribuant au renforcement de la mixité scolaire.

Une tarification sociale avantageuse pour les familles les plus modestes a été mise en place. Depuis 2011, la ville de Strasbourg a adopté une tarification solidaire en restauration scolaire qui repose sur la prise en compte des ressources et de la composition familiale des ménages pour appliquer à chacun un tarif adapté à sa situation. Cette prise en compte s'appuie sur le quotient familial tel que calculé par la CAF. (Extrait de l'arrêté de tarification suite à la délibération du 28 avril 2014).

Sur Hautepierre, un accueil périscolaire maternel gratuit, avant et après la classe, a été mis en place. Les enfants des classes élémentaires ont bénéficié d'activités périscolaires de découverte artistique et sportive avant même la mise en place des temps d'activité périscolaires portés par la réforme de 2013.



© École Meinau - Strasbourg / Dorothée Parent - Ville de Strasbourg



### **Retour d'expérience**

#### **PRU de Strasbourg : développement de filières spécifiques dans les écoles primaires de la Meinau**

*Sur le quartier Meinau à Strasbourg, des filières spécifiques ont été développées sur chacune des 3 écoles élémentaires restructurées dans le PRU : classe à horaire aménagée musique (CHAM) orientée sur le chant choral à l'école La Canardière, filière bilingue français-allemand à l'école Fischart, filière numérique à l'école de la Meinau.*

*Si l'implantation de la filière numérique est récente et ses effets en termes d'attractivité de l'école restent à consolider, le positionnement d'une filière spécifique sur chaque établissement apporte une complémentarité à l'offre éducative du quartier et limite les effets de concurrence entre les établissements.*

*On observe un impact différent du contenu des filières spécifiques sur l'attractivité des établissements (filières CHAM chant chorale et bilingue notamment).*

*Selon leur contenu, les filières ont également des effets différenciés sur la mixité scolaire au sein des établissements. Ainsi, tandis que les élèves bilingues de l'école Fischart sont regroupés dans une classe spécifique, compte tenu de la spécificité de l'enseignement bilingue, les élèves fréquentant la filière CHAM à l'école La Canardière sont répartis dans l'ensemble des classes.*



## **Retour d'expérience**

### **PRU de Strasbourg : actions éducatives et participatives**

#### **Quartier du Neuhof**

##### **- « Pars avec Loumi à la découverte de ton quartier »**

Destinée aux enfants de 8 à 10 ans, cette action s'est inscrite dans un programme ludique et pédagogique élaboré avec le centre social et culturel, l'association d'éducation populaire Saint-Ignace et Lupovino, les écoles et l'Éducation nationale. À travers un cahier d'activité et des visites de site, il s'agissait de leur faire découvrir les réalisations du PRU afin qu'ils s'en approprient les transformations et de leur faire connaître les gestes de la vie quotidienne liés à l'environnement et à la collecte des déchets. 60 enfants ont réalisé des visites de site entre février et juin 2013 et 550 élèves de CE2 et CM1 ont reçu le cahier d'activité.

##### **- « Actions plantations »**

Des plantations d'arbustes ont été réalisées le long du parvis réaménagé de l'école Ariane Icare, avec une dizaine d'enfants de 6 à 10 ans accompagnés par le centre social et culturel Lupovino et six enfants de l'UEMA (unité d'enseignement maternelle autisme).

##### **- « Regards particuliers sur un espace Mosaïque »**

Lors du réaménagement du secteur Solignac, le renouvellement des clôtures des écoles maternelle et élémentaire Ziegelwasser et de l'espace Ziegel occupé par le centre social a été travaillé avec les élèves, en intégrant une dimension pédagogique et ludique, souhaitée par les directeurs d'écoles. Un projet de valorisation des entrées des 3 établissements a été porté par le centre social, en collaboration avec la collectivité. Les enfants ont imaginé, conçu et réalisé des œuvres artistiques sous forme de panneaux de mosaïque pour personnaliser les entrées des 3 équipements, avec le soutien d'un artiste mosaïste. De mars à juin 2014, celui-ci a travaillé 2 h. par semaine dans chaque structure avec les enfants. Les enfants de l'école maternelle ont choisi le thème du quartier du Neuhof et du Ziegelwasser pour leurs panneaux, tandis que ceux de l'école élémentaire et du centre social ont choisi les thèmes de la tolérance et du partage. 73 enfants et adultes de 6 à 25 ans ont réalisé les 6 mosaïques, qui encadrent aujourd'hui les entrées des 3 bâtiments.

#### **Quartier de la Meinau**

Pour faire des plus jeunes les acteurs de la transformation de leur cadre de vie et du PRU, une classe de CM1 de l'école de la Canardière a participé à la définition du projet d'aménagement de la place de l'Île de France.

Elle s'est vu confier une mission de « diagnostic préalable », qui a servi de base de cahier des charges à l'occasion d'un concours de paysage et d'architecture.

#### **Quartier d'Hautepierre**

Des ateliers autour de personnages de la littérature ont permis aux enfants et aux habitants d'être associés à la dénomination des rues et de faire le choix entre 3 noms pour chaque rue. Par ailleurs, dans le cadre de la création d'une filière d'excellence « architecture », en partenariat avec l'école d'architecture de Strasbourg, les collégiens de l'établissement François Truffaut se sont appropriés le nouveau plan de leur quartier en élaborant, lors d'ateliers d'arts plastiques, des maquettes intégrant les opérations en cours ou à venir.



© Hautepierre Strasbourg / Agnès Denu - Ville de Strasbourg



© Neuhof Strasbourg / Jerome Dorkel - Eurométropole de Strasbourg



---

### **Retour d'expérience**

#### **PRU de Strasbourg : étude sur l'impact de la diversification de l'habitat sur la mixité sociale du quartier du Neuhof**

*Pour évaluer l'impact de la diversification de l'habitat amenée par le PRU du Neuhof sur la mixité sociale du quartier, la ville de Strasbourg a confié en 2013 à l'ORIV, centre de ressources de la politique de la ville d'Alsace, une enquête en porte-à-porte auprès des habitants du nouveau parc privé.*

*Cette enquête a permis à la collectivité d'améliorer sa connaissance du profil des accédants à la propriété et de leur perceptions et pratiques du quartier.*

*Une partie de l'enquête concernait la fréquentation des établissements scolaires par les ménages acquéreurs. Elle a montré une segmentation très nette des pratiques scolaires selon l'itinéraire résidentiel des familles : fréquentation des écoles du quartier par les accédants à la propriété originaires du Neuhof, évitement scolaire pour ceux issus d'autres secteurs de la Métropole de Strasbourg.*

*Cette étude montre que la mixité des publics scolaires, qui est attendue au travers de la diversification de l'habitat, nécessite du temps et une stratégie globale d'accompagnement qui mobilise plusieurs leviers.*

---



© Ecole Fischart-Meinau - Strasbourg / Christian Creutz  
Eurométropole de Strasbourg

## **Retour d'expérience**

### **PRU du quartier Libération à Floirac : l'implantation d'un Pôle d'excellence scientifique qui rayonne sur plusieurs communes de Bordeaux métropole**

*L'implantation d'un pôle d'excellence scientifique Côté Sciences dans le groupe scolaire Pierre et Marie Curie a permis de restaurer son attractivité, ce dernier étant très stigmatisé et menacé de fermeture avant le PRU.*

*Côté Sciences est aujourd'hui ouvert au public scolaire des communes de Floirac, Cenon, Lormont et Bassens situées sur la rive droite de l'agglomération bordelaise auquel il propose des temps éducatifs d'une demi-journée ou d'une semaine, consacrés à l'enseignement scientifique, au travers d'expositions et de manipulations en laboratoire. Il est également ouvert à un public familial en dehors du temps scolaire.*

*Il contribue à limiter l'évitement scolaire sur l'établissement Pierre et Marie Curie, dont la carte scolaire a été élargie et à faire évoluer l'image et la fréquentation du quartier Libération, pour les enseignants, les élèves et les familles.*

*En 2015, le programme Côté Sciences a accueilli 8 800 participants, dont environ 1 400 lors de sa manifestation phare « la nuit des étoiles ».*

*L'implantation de Côté Sciences, qui constitue une innovation sur le territoire national, a été permise par un partenariat fort entre la ville de Floirac, l'Éducation nationale et l'association Cap Sciences, déjà présente sur la ville et à fort rayonnement sur l'agglomération bordelaise. Ce partenariat fait l'objet d'une convention de partenariat entre l'Éducation nationale (DSDEN), les communes de Floirac Cenon, Lormont, Bassens et l'association Cap Sciences.*

*En complément de ce pôle d'excellence scientifique, le projet éducatif intègre également un équipement culturel (la M270) à proximité immédiate de l'école Pierre et Marie Curie.*



© Pôle scientifique Capsciences et école Pierre et Marie Curie - Floirac / Ville de Floirac



### **Retour d'expérience**

#### **PRU de Libération à Floirac : travail sur le climat scolaire du collège Mandela en accompagnement de sa relocalisation et de l'élargissement de la carte scolaire**

*Le PRU du quartier Libération à Floirac s'est accompagné du déplacement du collège Yves du Manoir, enclavé au sein d'immeubles du quartier, qui a été relocalisé et rebaptisé Nelson Mandela.*

*La création du nouveau collège a été accompagnée par un travail de fond conduit par l'ensemble des équipes, notamment par les professeurs principaux, l'équipe Vie scolaire et la Direction, visant à améliorer le climat interne au sein du collège et la relation avec les parents. Plusieurs actions ont été mises en place, parmi lesquelles la création d'un poste de principal adjoint, le développement d'actions de médiation par les élèves en cas de légers conflits, la formation des élèves à des exercices de relaxation et de yoga, la responsabilisation et la valorisation des talents des collégiens (semaine de l'engagement, conseil de la vie collégienne, mise en place d'une soirée des talents).*

*En déclinaison du programme national « Ouvrir l'école aux parents pour une meilleure intégration », des ateliers de maîtrise de la langue française et des temps de parole avec les parents sur des sujets de la vie au collège ont été mis en place plusieurs années de suite.*

*Des actions mises en place dans le cadre de l'éducation prioritaire permettent de mêler les collégiens à des élèves d'autres secteurs dans le cadre d'activités culturelles, artistiques ou sportives.*

*L'approche éducative globale est renforcée par l'ouverture d'un équipement culturel, le M270 regroupant une médiathèque, une salle de diffusion, des espaces multimédia et un studio d'enregistrement.*

*Si l'attractivité du collège reste à consolider, le bilan de ces actions est globalement positif.*

*Un apaisement des relations entre élèves et adultes est noté par les équipes enseignantes et la direction du collège constate une diminution des tensions et des situations de violence.*

© M270 - Floirac / Alice Collet - Anru



© M270 - Floirac / Alice Collet - Anru



© Pole scientifique Capsciences - Floirac / Ville de Floirac

### **Retour d'expérience**

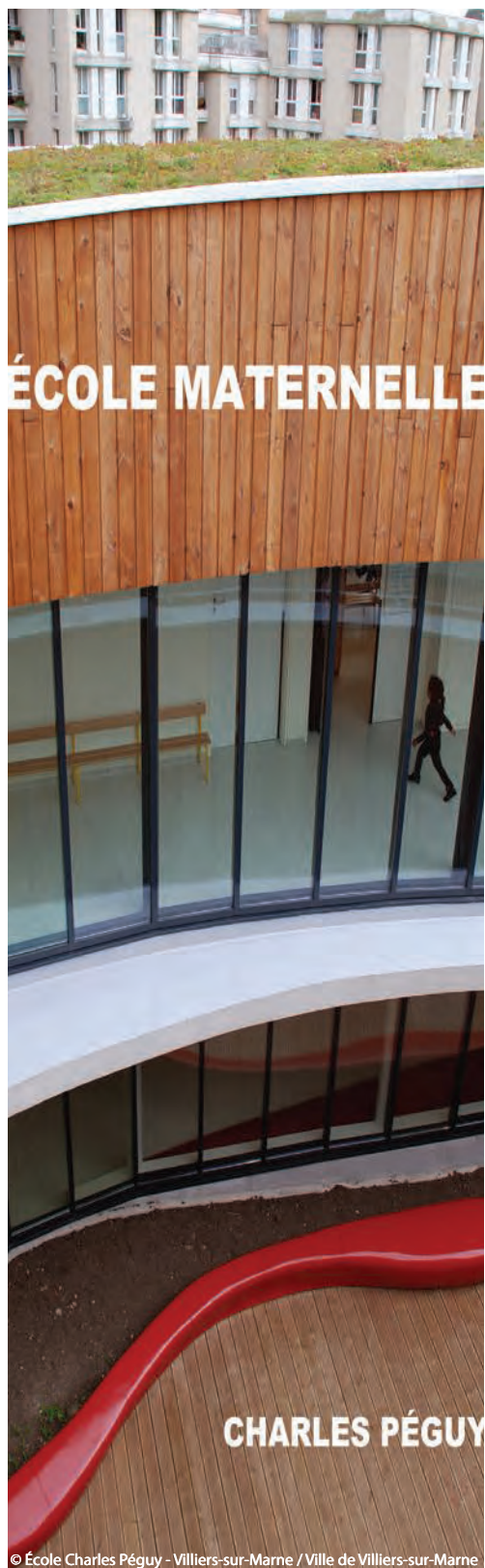
#### **PRU de Villiers-sur-Marne : association des services locaux de l'Éducation nationale à la programmation et conception des établissements scolaires**

*Le PRU de Villiers-sur-Marne ayant concerné l'ensemble des écoles du quartier des Hautes Noues, les services locaux de l'Éducation nationale ont été fortement associés à sa mise en œuvre. L'enjeu a été d'élaborer des orientations communes avec la ville sur l'offre scolaire renouvelée et d'assurer la gestion transitoire des écoles impactées.*

*Suite aux difficultés d'utilisation de certains espaces dans la première école reconstruite (notamment d'une cour d'école suspendue jugée dangereuse par les enseignants), la commune a associé l'IEN de la circonscription aux différentes étapes de programmation et de conception des écoles.*

*L'IEN a sollicité régulièrement les directeurs d'établissements et les équipes enseignantes sur leurs besoins, en les mobilisant parfois de manière directe dans les échanges avec les directions de l'enfance et du projet de rénovation urbaine. L'IEN a participé aux réunions de travail avec les programmistes, aux jurys des concours et aux échanges avec les architectes concepteurs et les maîtres d'œuvre des écoles, aux côtés de la ville. Sa mobilisation a permis de souligner les besoins des équipes enseignantes dans la programmation et d'identifier des points de vigilance dans les choix de conception.*

*En tant que maître d'ouvrage, la ville, notamment la direction de l'Enfance a dû arbitrer certains besoins individuels des enseignants et du personnel administratif et technique des écoles, dans l'optique de privilégier leur appropriation globale et à long terme.*



© École Charles Péguy - Villiers-sur-Marne / Ville de Villiers-sur-Marne



©École Albert Camus - Villiers sur Marne / Ville de Villiers-sur-Marne

### **Retour d'expérience**

#### **PRU de Villiers-sur-Marne : relocalisation des équipements scolaires aux franges du quartier des Hautes Noues**

*Dans le PRU de Villiers-sur-Marne, sur les 4 écoles d'origine du quartier des Hautes Noues construites en préfabriqué (3 écoles maternelles, une élémentaire), 3 ont été démolies, une a été transformée en local associatif et 4 ont été reconstruites aux franges du quartier.*

*Le déplacement des écoles, enclavées et vétustes, a été un invariant des schémas de programmation urbaine proposés par les architectes-urbanistes pour la rénovation urbaine du quartier. Il a permis d'ouvrir la trame viaire et de créer des îlots et de nouvelles voies dans un quartier initialement exclusivement piéton. Il a également permis d'ouvrir les écoles du quartier sur leur environnement.*

*La relocalisation des écoles a été un levier essentiel de la rénovation urbaine du quartier. Dans son prolongement, un travail d'élargissement de la carte scolaire a été porté par la commune, en association avec l'Éducation nationale.*

---

### **Retour d'expérience**

#### **PRU de Villiers-sur-Marne : ajustement de la carte scolaire en continu pendant le PRU**

*Pour accompagner les interventions du PRU sur les écoles des Hautes Noues, un travail d'ajustement de la carte scolaire a été porté en continu par la direction de l'Enfance de la ville de Villiers-sur-Marne. La carte scolaire a en effet évolué plusieurs fois, compte tenu des travaux de démolition et de reconstruction des écoles. Cette adaptation a permis de tester l'élargissement de la sectorisation des élèves du quartier vers un établissement du centre-ville, maintenu par la suite.*

*L'adaptation de la carte scolaire a été réalisée en étroite collaboration avec l'Éducation nationale, et notamment l'EN de circonscription.*

*À chaque réunion d'information des familles, l'EN a été mobilisé pour apporter des précisions sur l'évolution de la carte scolaire et les conditions d'accueil des élèves pendant les travaux. Sa participation aux côtés de la Direction de l'enfance et du Pôle PRU a permis d'apporter un discours commun aux familles du quartier et aux familles des écoles accueillant les enfants du quartier. Elle a également permis d'organiser les conditions d'enseignement pendant les travaux (déménagements des équipements et du matériel pédagogique, relocalisation dans des écoles provisoires etc.).*

*Ce travail conjoint s'est avéré d'autant plus essentiel que le PRU a connu de nombreux aléas de chantiers, ce qui a nécessité une forte adaptabilité de tous à sa mise en œuvre.*

---





© École Simone Veil - Villiers-sur-Seine / Ville-de-Villiers-sur-Marne



© École Simone Veil - Villiers-sur-Seine / Ville-de-Villiers-sur-Marne



### **Retour d'expérience**

#### **PRU de La Seyne-sur-Mer : renforcement de l'offre scolaire et éducative du quartier Berthe**

*Le PRU du quartier Berthe à La Seyne-sur-Mer a été élaboré autour d'une stratégie éducative forte, visant à renforcer l'attractivité des écoles et le lien entre les équipes enseignantes, un tissu associatif historiquement très ancré autour de l'éducation et les parents. L'intervention a été priorisée sur les écoles Jean Zay et Lucie Aubrac, en raison de leur vétusté et de difficultés de fonctionnement (délocalisation de 5 classes de Jean Zay dans un autre établissement, très contraignante pour les familles et les enseignants). La commune était précédemment intervenue avec des requalifications plus légères sur les deux autres groupes scolaires du quartier (Brassens et Hugo).*

*Les écoles Jean Zay et Lucie Aubrac ont été entièrement restructurées et accueillent désormais des locaux éducatifs et culturels dans leur enceinte :*

- *Un local de quartier de 842 m<sup>2</sup> a été créé au sein de l'école Jean Zay. Ce lieu comprend un hall d'entrée et d'accueil, 4 salles d'ateliers ouvertes aux associations du quartier, un bureau destiné aux personnels et bénévoles associatifs et un auditorium/salle de spectacle de 170 places.*
- *Plusieurs lieux éducatifs ont été créés autour du nouveau bâtiment central de l'école Lucie Aubrac, qui accueille désormais une bibliothèque, deux salles informatiques, une salle vidéo, une salle de réunion, un jardin pédagogique et plusieurs locaux associatifs.*

*Le chemin d'accès entre l'école et le centre social Nelson Mandela a été piétonnisé, pour renforcer la fréquentation des activités d'accompagnement à la scolarité qui y sont proposées.*

*Les nouveaux locaux éducatifs ont permis d'améliorer le partenariat associations / écoles à travers des projets éducatifs travaillés avec les enseignants sur le temps méridien. Ils sont ouverts aux familles et à d'autres publics sur tous les temps de l'année et contribuent à l'animation et à la vie de quartier.*

*Cette stratégie vise à élargir la fréquentation des activités socio-éducatives par le public scolaire et à renforcer l'offre socio-éducative pour les familles du quartier. Les écoles dépassent la seule fonction scolaire, sont pensées comme des lieux d'éducation au sens large, voire des lieux de vie permettant partages formels et informels entre acteurs d'horizons différents.*



© École Lucie Aubrac - La Seyne-sur-Mer / François Lai - Pascal Scatena photographes - Ville de La Seyne-sur-Mer

**Retour d'expérience**  
**PRU de La Seyne-sur-Mer : mise en œuvre spatiale**  
**de la stratégie éducative et vigilance à l'articulation**  
**entre espaces éducatifs et scolaires.**

*Dans la restructuration des écoles Jean Zay et Lucie Aubrac, un soin particulier a été apporté à l'ouverture et à l'accessibilité des lieux éducatifs présents au sein des écoles et au lien entre espaces éducatifs et scolaires :*

- l'auditorium situé au sein de l'école Jean Zay possède la particularité d'être à la fois ouvert sur la cour de récréation de l'école et sur le quartier ;*
- les locaux associatifs construits dans l'école Lucie Aubrac sont séparés par une barrière légère des espaces scolaires, ce qui garantit un marquage des limites mais permet une ouverture visuelle et une continuité de fréquentation entre les activités scolaires et associatives.*

*Une complémentarité est également recherchée entre écoles et lieux d'accueil de la petite enfance, la crèche « le petit monde » située en vis-à-vis de l'école J. Zay ayant été rénovée dans le PRU.*



© École Lucie Aubrac - La Seyne-sur-Mer / François Lai - Pascal Scatena photographes - Ville de La Seyne-sur-Mer

**Retour d'expérience**  
**PRU de la La Seyne-sur-Mer : poursuivre le travail**  
**sur le projet éducatif**

*La question scolaire et éducative est un axe prioritaire du plan stratégique local (PSL) de La Seyne-sur-Mer. Celui-ci vise à définir des orientations prioritaires en matière scolaire et éducative sur le quartier Berthe qui a fait l'objet du PRU et à construire une vision prospective à moyen-long terme de la démographie scolaire sur le quartier et à l'échelle de la ville.*

*Le PSL est initié par un bilan de l'évolution de la démographie scolaire des écoles du quartier, depuis leur rénovation et la livraison de programmes de logements privés sur ses franges.*

*Le bilan permettra d'analyser les stratégies scolaires et éducatives des familles, d'évaluer l'offre scolaire et périscolaire des écoles du quartier et des alentours et de poser la question de la mixité scolaire.*

© École Lucie Aubrac - La Seyne-sur-Mer / François Laï - Pascal Scatena photographes / Ville de La Seyne-sur-Mer





*Cette réflexion viendra nourrir la compréhension des effets de la révision de la carte scolaire engagée en 2017 par la ville, qui devra être affinée courant 2019. La ville connaît une évolution démographique importante qui impacte chaque année ses effectifs scolaires. Elle continue à ajuster les secteurs scolaires et cherche à utiliser la répartition des publics comme levier de mixité scolaire. Pour ce faire, les services municipaux de l'éducation se dotent d'outils de suivi et d'analyse des besoins et des mouvements des publics sur le territoire, sur les écoles et établissements du second degré.*

*La ville souhaite favoriser la réussite des enfants issus de quartiers en Politique de la ville, en leur garantissant un continuum éducatif de qualité autour du cadre d'accueil et des moyens éducatifs dans et autour des écoles, dont elle cherche à mesurer les impacts (locaux, actions financées, contenus éducatifs etc.). Elle souhaite poursuivre le déploiement de l'offre sportive et culturelle et s'assurer de la qualité de l'articulation entre les interventions communales, de l'Éducation nationale et des associations.*





© École Nelson Mandela - Choisy-le-Roi / Anja - Ville de Choisy-le-Roi



© Pôle scientifique Capsciences et école Curie - Floirac / Ville de Floirac



© École les Bleuets - Lyon La Duchère / Laurence Danière - mission La Duchère Lyon



© Pôle Molière - Les Mureaux / Arnaud Spani - Ville des Mureaux



© École Marie Curie Saint-Pierre-de-la-Réunion / Kim Chuisano - Anru



© École Daubié - Soyaux / www.tuffandier-photos.com - Ville de Soyaux



© École La Meinau-Strasbourg/Dorothee Parent-Ville de Strasbourg



© École Albert Camus - Villiers-sur-Marne / Ville de Villiers-sur-Marne



© École Simone Veil - Villiers-sur-Seine / Ville-de-Villiers-sur-Marne



© La Seyne-sur-Mer / François Lai - Pascal Scatena photographes / Ville de La Seyne-sur-Mer



*La Cité éducative Dorgelès construit ainsi autour de l'enfant un parcours éducatif cohérent de la petite enfance au collège, en articulant sur un même site écoles maternelle et élémentaire, centre de loisirs, collège, pôle adolescent, maison des parents, bibliothèque, ludothèque, antenne locale de l'Inspection de l'Éducation nationale, salles de travail pour les partenaires éducatifs (RASED), Réussite éducative, associations de parents d'élèves. . .).*

**> La réussite du projet de Cité éducative reposera sur deux facteurs principaux :**

**- sa mise en œuvre architecturale**

*Le projet architectural doit être conçu en adéquation avec le projet éducatif.*

*La configuration des espaces, leur rapport à l'espace public, les fonctions et espaces mutualisés, les nouveaux espaces constituent les infrastructures « support » du projet éducatif.*

*Par ailleurs, la capacité d'accueil des écoles et des établissements périscolaires doit tenir compte du développement de la ville.*

**- son appropriation par les futurs usagers**

*La dimension humaine est une condition de réussite du projet : il est ainsi indispensable que l'ambition et les principes fondateurs de la Cité éducative soient partagés et portés par ses futurs acteurs.*

**> Une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) va être engagée pour approfondir le projet de Cité éducative**

*Elle va donner une réalité programmatique au volet éducatif et à son projet architectural. Elle va également permettre de définir la gouvernance, les dispositifs à mettre en place et proposer des actions d'accompagnement du changement.*

*Dès 2018, un groupe de travail animé par la communauté urbaine et la ville, associant enseignants du primaire et du secondaire, inspection de l'Éducation nationale, professionnels du péri-éducatif élabore le cahier des charges de la mission d'AMO.*

*Le projet de Cité éducative est donc pensé dans un principe de co-élaboration et un esprit de construction d'une culture commune de projet.*

**Retour d'expérience**

**NPRU de La Noé à Chanteloup-les-Vignes : la cité éducative Dorgelès**

*Le projet éducatif du quartier de La Noé à Chanteloup-les-Vignes cherche à repenser et mettre en réseau les activités et les espaces scolaires et éducatifs, en se concentrant sur les besoins de l'enfant.*

*L'ambition est de développer la créativité en s'appuyant sur les potentiels de l'enfant, en cherchant à promouvoir le multilinguisme et à construire des parcours d'éducation artistique et culturelle.*

## Retour d'expérience

### La prise en compte de l'éducation dans l'Observatoire partenarial de la Cohésion sociale et territoriale de la Métropole de Lyon

L'Agence d'Urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise a analysé les dynamiques à l'œuvre sur les établissements du premier cycle, les collèges et les lycées professionnels publics dans les quartiers en politique de la ville, en particulier en renouvellement urbain.

À l'initiative de la Métropole de Lyon, les analyses ont été partagées par un groupe technique métropolitain « Éducation et Politique de la ville », coanimé par les directions du pilotage urbain et de l'éducation de la métropole, avec les directions éducation et politique de la ville des communes, l'Académie de Lyon, la Direction Régionale et Départementale de la Jeunesse, des Sports et de la Cohésion Sociale et les partenaires de l'éducation.

Les effectifs des écoles et collèges publics en éducation prioritaire ont progressé de 11 et 10 % entre 2012 à 2016, hausse supérieure à celle des établissements métropolitains privés et hors géographie prioritaire.

Les effectifs des écoles en éducation prioritaire représentent 30 % des élèves de la métropole en 2016, et 74 % des enfants de moins de 3 ans scolarisés.

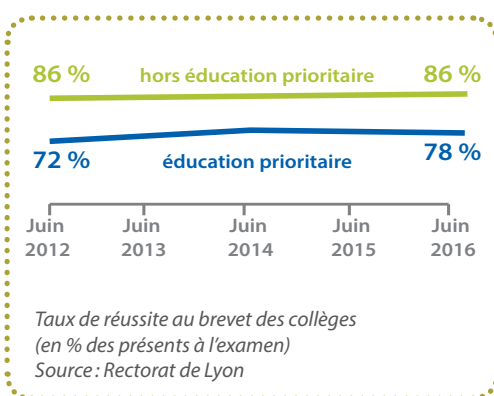
La progression est notamment liée à une surreprésentation des familles avec enfants et l'arrivée de jeunes ménages avec des enfants en bas âge, du fait de la construction de nouveaux logements dans les sites en renouvellement urbain. Compte tenu de cette progression, plusieurs écoles ont été rénovées et adaptées et une réflexion est en cours dans plusieurs communes concernées par les projets de renouvellement urbain.

La réussite scolaire est globalement en progression sur les 28 collèges publics en éducation prioritaire de la métropole, notamment sur plus d'un tiers des collèges en REP (baisse des retards scolaires, progression du taux de réussite au brevet, accroissement du taux d'élèves intégrant une seconde générale ou technologique).

Cette amélioration peut être reliée à une offre de formation plus diversifiée, des actions d'accompagnement et une progression de la mixité sociale dans certains collèges (augmentation de la part des catégories socioprofessionnelles moyennes et favorisées), dont cinq situés dans des quartiers en renouvellement urbain. Toutefois, des résultats irréguliers ou en baisse sont constatés dans une dizaine de collèges, notamment dans des sites en renouvellement urbain.

La part des enseignants de moins de 2 ans d'ancienneté dans les collèges en éducation prioritaire progresse et reste un indicateur à surveiller.

La métropole, qui dispose de la compétence collège depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, a engagé la réhabilitation de 2 collèges en REP+ (Alain aux Clochettes à Saint-Fons et Elsa triolet à Vénissieux) situés sur un quartier en renouvellement urbain.



### Pour aller plus loin sur l'analyse de l'éducation par l'Observatoire partenarial de la Cohésion sociale et territoriale de la Métropole de Lyon, voir :

L'éducation, un pilier de l'attractivité des territoires  
[http://www.urbalyon.org/Document/Cahier\\_n-3\\_-\\_L-education\\_-\\_un\\_pilier\\_de\\_l-attractivite\\_des\\_territoires\\_-\\_premieres\\_analyses-28254](http://www.urbalyon.org/Document/Cahier_n-3_-_L-education_-_un_pilier_de_l-attractivite_des_territoires_-_premieres_analyses-28254)

## **Retour d'expérience** **Les actions en faveur de la réussite éducative** **de la métropole de Lyon**

Depuis juin 2017, la métropole de Lyon compte 14 programmes de réussite éducatives (PRE), initiés et animés par les services éducatifs des communes comportant des quartiers en politique de la ville et coordonnés par la Direction Régionale et Départementale de la Jeunesse, des Sports et de la Cohésion Sociale. En 2016, ces programmes ont concerné 2 934 jeunes de moins de 16 ans, accompagnés ainsi que leurs parents de manière individuelle sur le temps périscolaire.

Les enseignants constatent une évolution positive sur le plan scolaire et du comportement pour la moitié d'entre eux. Le premier bilan 2017 montre une hausse du nombre de jeunes accompagnés (environ 3 300 parcours).

25 projets de « Cordées de la réussite » sont mis en place entre des établissements d'enseignement supérieur, lycées et collèges de la métropole. Ils sont coordonnés par la mission égalité des chances de l'Académie de Lyon et visent à favoriser la réussite scolaire et l'accès à l'enseignement supérieur des collégiens et lycéens par des actions de tutorat, de soutien scolaire et des sorties culturelles encadrées par des étudiants en enseignement supérieur.

Par exemple, les projets « Collégien aujourd'hui, étudiant demain » avec l'Université Lyon 1 et l'Association de la Fondation Étudiante pour la Ville (AFEV), « Trait d'Union » avec l'École Normale Supérieure (ENS) de Lyon et la « Convention diversité » avec l'Institut National des Sciences Appliquées (INSA).

Depuis 2017, la métropole expérimente des contrats d'objectifs tripartites avec les établissements scolaires et l'inspection académique. 7 collèges dont 4 en éducation prioritaire sont concernés.

À partir d'un diagnostic partagé, les partenaires identifient deux à quatre objectifs stratégiques pédagogiques et éducatifs et un plan d'actions, en cohérence avec le projet d'établissement.



© École des bleuets - Lyon La Duchère / Laurence Danière - Lyon La Duchère

---

**Retour d'expérience :**  
**Évolution de la stratégie scolaire et éducative**  
**à Vénissieux entre le PRU et le NPRU**

*Dans le premier projet de rénovation urbaine du quartier des Minguettes à Vénissieux, l'intervention scolaire a essentiellement été pensée en termes de potentiel foncier et de restructuration de l'offre d'équipements. Compte tenu de la persistance d'écarts de réussite avec le reste de l'académie, de la progression démographique et du nouveau levier lié à l'arrivée du tramway, la direction du projet affiche l'ambition d'une réflexion plus globale sur l'offre scolaire, sa localisation et sa sectorisation dans le NPRU.*

*Concernant les écoles, il s'agit de réduire la taille actuelle des établissements, dont certains accueillent jusqu'à 800 élèves, pour revenir à des dimensions d'environ 300 élèves plus adaptées à une relation de proximité aux familles.*

*À cette occasion, le parc immobilier scolaire des années 70 sera renouvelé et adapté aux besoins éducatifs actuels. Dans la continuité du premier projet de rénovation urbaine, les emprises foncières très importantes de certains groupes scolaires, qui créent des effets de coupure avec d'autres secteurs de la ville, seront retravaillées pour permettre d'aménager des désenclavements et réduire les distances à l'échelle de la ville.*

*En ce qui concerne les collèges, la volonté est de renouveler la façon d'appréhender les périmètres scolaires grâce à la mobilité, pour ouvrir les réseaux sociaux des élèves à une échelle plus large. Il s'agit de limiter les « effets quartier » sur les établissements scolaires, dont le fonctionnement est souvent perturbé par les difficultés du quartier, notamment au collège. Il s'agit également d'empêcher le développement d'un sentiment de « territoire réservé » dans l'esprit des collégiens, en les faisant accéder dès que possible à l'ensemble de la ville.*

*Ce travail va être conduit tout au long du projet de renouvellement urbain avec l'Éducation nationale, pour anticiper les questions de fonctionnement au sein des établissements. L'ambition est également d'intégrer le rôle de l'enseignement privé.*

---

### **Retour d'expérience**

#### **La démarche « Édumix » à Vénissieux : association des usagers à la conception d'un équipement scolaire**

Initiée par Erasmé (laboratoire d'innovation de la Métropole de Lyon) et par le Réseau des Learning Labs, la démarche a réuni pendant 3 jours une large communauté d'acteurs (pédagogues, artistes, chercheurs, développeurs, élèves, habitants et professionnels du territoire) au sein du collège Elsa Triolet (REP+) de Vénissieux situé au cœur du quartier NPNRU Minguettes-Clochettes de la Métropole Lyonnaise, dans le but d'imaginer, prototyper et créer des dispositifs innovants en matière d'éducation.

Cette expérience a permis de confronter les regards entre professionnels, chercheurs et usagers. Des projets originaux vont être expérimentés dans plusieurs collèges de la métropole, comme le collège Alain de Saint-Fons, associé dès le départ à la démarche.

En particulier, une salle de classe et du mobilier facilitant l'apprentissage différencié vont être expérimentés, ainsi qu'un dispositif d'évaluation des compétences prenant la forme d'un "escape game" pédagogique.

L'expérience permet d'enrichir les réflexions de programmation des réhabilitations et constructions des collèges sur la Métropole de Lyon, en associant les directions de l'éducation, de l'innovation numérique et de la prospective.

Pour aller plus loin sur la démarche Édumix : <http://www.edumix.fr/category/projets1/>



© Édumix - Vénissieux / Alizée Agard - Ville de Vénissieux



## Retour d'expérience

### Le « plan École » à Mulhouse : partenariat avec l'Éducation nationale et organisation de la maîtrise d'ouvrage au sein du Pôle éducation et enfance

Face aux besoins scolaires liés à une démographie en hausse (plus de 30 % d'élèves en 10 ans sur certains quartiers) et à la situation de ses écoles (bâti ancien, patrimoine hétérogène, petites structures de proximité qui maillent le territoire), la ville de Mulhouse a engagé un plan global pour requalifier et adapter son patrimoine scolaire : le « plan École ». Porté par le Maire et l'Adjointe à l'Éducation, ce plan prévoit la restructuration des écoles de 3 pôles mulhousiens : le centre-ville, Bortzwiller et les Coteaux. Il analyse le besoin de construction de nouvelles écoles et planifie les travaux de restructuration, en plus des travaux de maintenance annuels.

Dès 2011, un projet partagé a été mis en place avec l'Éducation nationale pour améliorer les conditions d'accueil des élèves et des familles à l'école. Celui-ci a nécessité d'adapter le bâti scolaire (agrandissement d'espaces, création de bâtiments mobiles).

Cette adaptation se poursuit actuellement en accompagnant le dédoublement des classes de CP et CE1 en REP et REP+ (classes de 12 élèves) par la mise à disposition de locaux dédiés autant que possible.

Pour assurer son rôle de Maître d'Ouvrage, le Pôle Éducation et Enfance s'est doté en 2014 d'une direction technique spécifiquement dédiée à la conduite de ce projet structurant. Composée d'un architecte, de techniciens et dessinateur issus du service de l'architecture, elle prend en charge le pilotage et la gestion de toutes les dimensions techniques en termes de maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, maintenance et entretien du patrimoine, et favorise ainsi la prise en compte directe des besoins quotidiens des personnels éducatifs.

Un cahier des charges d'adaptation du patrimoine scolaire aux conditions d'enseignement actuelles a été élaboré par la ville. Il permet d'orienter les travaux de requalification, restructuration et création des écoles, sous l'angle de leur sécurité, du confort thermique mais également des fonctionnalités des espaces intérieurs et extérieurs, en prévoyant notamment des lieux ouverts aux parents et dédiés aux besoins des personnels.

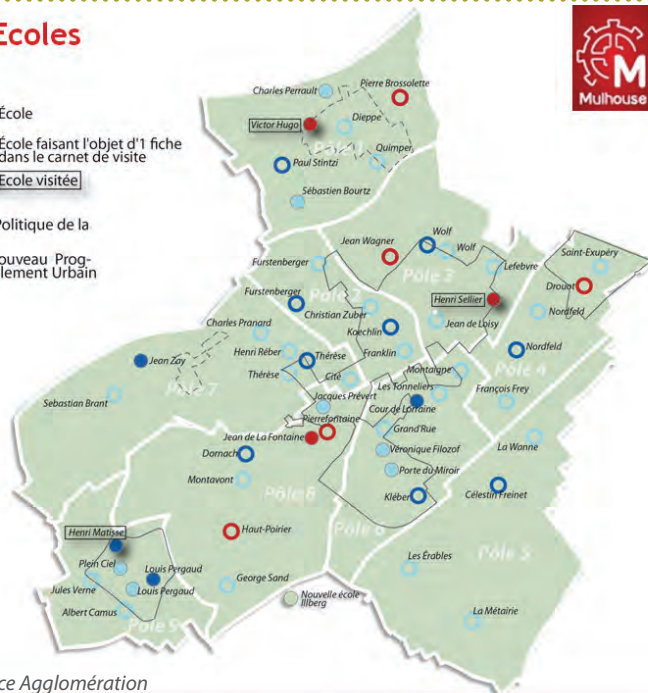
## La Stratégie Ecoles

### CARTE DES PÔLES SCOLAIRES

- École maternelle
- École élémentaire
- Groupe scolaire
- École
- École faisant l'objet d'1 fiche dans le carnet de visite
- École visitée

  Quartier Prioritaire Politique de la Ville (Q.P.V.)

  QPV éligibles au Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (N.P.R.U.)



Source : Mulhouse Alsace Agglomération

### Retour d'expérience

#### Ouverture d'une « école relais » pour mettre en œuvre le « Plan école » de la ville de Mulhouse

Pour mettre en œuvre le plan de requalification de son patrimoine scolaire, la ville de Mulhouse a créé une « école relais » en 2014 pour accueillir les élèves pendant les périodes de chantiers.

L'école relais est adaptable aux besoins des différents publics (maternelles, primaires) et le transport scolaire est pris en charge par la ville. L'école relais préserve les élèves et les personnels éducatifs des nuisances liées aux travaux et permet la mise en œuvre de travaux lourds de requalification et restructuration. Elle contribue également à la socialisation des enfants par la prise de repas à la cantine.



Source : Mulhouse Alsace Agglomération





*Cohésion sociale*

# OCCUPATION DU PARC SOCIAL



## FICHE PROJET

# Rennes Métropole

## Construire une stratégie globale et intégrée dans le NPRU pour rééquilibrer l'occupation sociale

Une métropole de 43 communes et 450 000 habitants, composée d'une ville centre (200 000 habitants) qui compte 12 quartiers concentrant plus de la moitié de l'offre locative sociale du territoire, dont près de 1 sur 2 est en QPV et 3 en NPRU.

Un taux de croissance de la population élevé (+1,2 % entre 2012 et 2017 selon l'INSEE) et un marché du logement tendu, avec un parc social représentant 19 % des résidences principales en 2019 (Atlas du parc social, Audiar).

Face aux écarts de revenus à l'échelle intercommunale et au sein de la ville centre, celle-ci logeant à la fois les plus riches et les plus pauvres, **la métropole de Rennes cherche à rééquilibrer l'occupation sociale en agissant à la fois sur :**  
**→ l'accessibilité des ménages à l'ensemble du territoire métropolitain**, quelles que soient leurs ressources. Il s'agit de permettre un principe d'égalité du choix résidentiel pour que les plus pauvres ne se sentent pas assignés à résidence pour des raisons exogènes (manque d'offre, procédure d'attribution, faibles ressources, etc.) et puissent prétendre à la mobilité résidentielle sur la métropole ;

**→ le renforcement de l'attractivité des QPV pour y favoriser la mixité sociale ;**  
**→ le développement d'outils de connaissance**, avec un observatoire de l'occupation du logement social.

Pour **favoriser l'égalité du choix résidentiel et l'attractivité des QPV**, la métropole et ses partenaires agissent sur plusieurs leviers :

**→ La structure de l'offre de logements** par l'intermédiaire du programme local de l'habitat

(PLH) relié à une politique foncière maîtrisée et une définition de loyers de sortie contractualisée. Depuis 2005, le parc social a été doublé pour créer un « choc de l'offre », avec une production importante dans les communes en périphérie de Rennes. Des interventions sur le parc existant visent à homogénéiser son attractivité selon les secteurs, notamment dans le cadre du NPNRU.

**→ La structure des loyers du parc social** en s'attaquant à la disparité de l'occupation générée par la géographie des loyers (différence de zones au sein de la métropole) et par leur diversité selon les bailleurs, au travers d'une politique de « loyer unique » qui s'accompagne d'un reclassement des typologies (voir encart spécifique).

**→ Le processus des attributions à l'échelle de la métropole, et plus spécifiquement sur les QPV :**

- **sur la métropole** : qualification de la demande à l'échelle de l'ensemble des quartiers pour inclure au moins un quartier NPNRU dans les choix résidentiels des candidats, conception plus contraignante d'ordonnancement de l'instruction de la demande, définition d'objectifs de mixité sociale à l'échelle métropolitaine dans une convention de mixité sociale, etc.
- **sur les QPV en NPNRU** : création d'un poste de « chargé de mission mixité sociale » à la métropole pour travailler aux conditions de leur attractivité, définition des objectifs de mixité sociale entre métropole, bailleurs et réservataires, rééquilibrage des filières d'attributions pour renforcer la part des candidats orientés par Action Logement, adaptation des pratiques d'attributions (« location active » et « résidence active ») pour élargir



le vivier des candidats au logement, formation des professionnels en charge de la gestion de la demande et commercialisation pour faire évoluer les pratiques d'accompagnement des candidats, adaptation du fonctionnement des commissions d'attributions (CAL décentralisées), facilitation des parcours résidentiels, etc.

→ **L'accompagnement des habitants et des nouveaux arrivants et l'adaptation de la gestion de proximité** sur les QPV pour contribuer à améliorer les conditions de vie, au travers de 3 types d'actions :

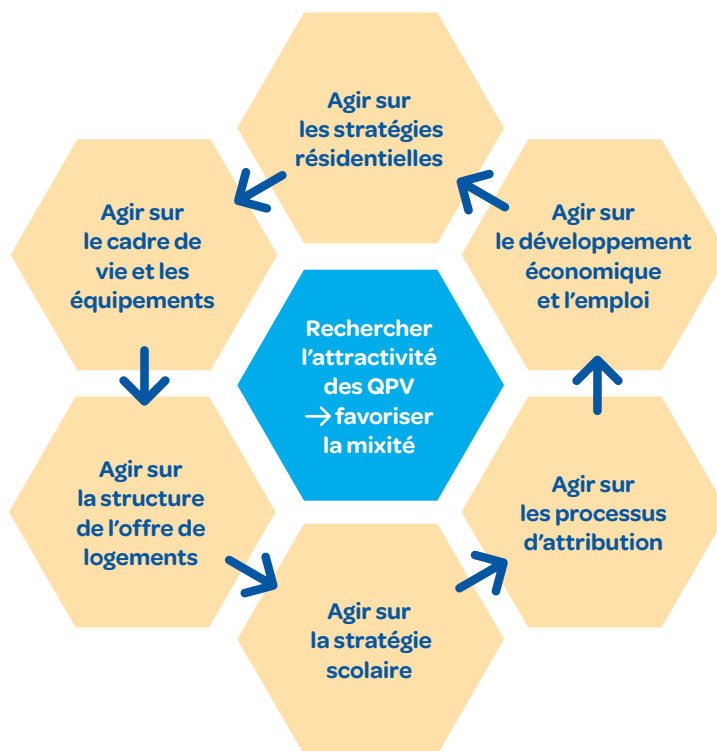
- **participation au projet, allant jusqu'à leur contribution aux travaux** : clauses d'insertion, travail collaboratif avec les maîtrises d'œuvre, création d'une « coopérative de quartier », etc.
- **accompagnement social renforcé des locataires** sur tous les registres de la « capacité à habiter » : partenariats avec les acteurs de l'action sociale, de l'éducation, du médico-social, etc.

- **renforcement de la gestion de proximité**. Par exemple, pour Archipel Habitat sur le QPV d'intérêt national Maurepas : augmentation des effectifs de proximité, différenciation des organisations et des missions pour arbitrer les choix de gestion au plus près du terrain et renforcer la qualité de service.

→ **La stratégie scolaire** : aux côtés des politiques éducatives volontaristes et renforcées dans les QPV en faveur de leurs écoles et de leurs populations, le NPNRU permet de les doter d'équipements scolaires rénovés et attractifs intégrés aux projets urbains et à l'offre de logements renouvelée.

→ **Le développement économique et l'emploi** : à partir de quatre axes visant à conforter le tissu économique, favoriser l'implantation de nouvelles activités au sein des quartiers, développer l'accès à l'emploi à travers un Plan Emploi Quartiers dédié et mobiliser les habitants dans des parcours d'insertion professionnelle.

#### NPRU de Rennes Métropole – Approche globale pour l'attractivité et la mixité des QPV



## FICHE PROJET

# Rennes Métropole

## Expérimenter le loyer unique pour garantir l'égalité d'accès au logement et contribuer au rééquilibrage de l'occupation sociale

La métropole de Rennes s'est engagée dès 2018, et pour 5 ans, dans une politique des loyers expérimentale visant à garantir aux demandeurs un accès égalitaire à l'ensemble des logements du parc social et à s'attaquer à la disparité de l'occupation sociale générée par la géographie des loyers (différence de zones au sein même de la métropole : zones 2 et 3) et par la diversité des loyers entre bailleurs.

Concrètement, cette politique se traduit par un « reclassement » des logements, à partir de leur capacité d'accueil réelle<sup>32</sup>, et la définition d'un loyer unique par classe. Le niveau de loyer est défini par rapport au plafond de référence de l'APL, permettant l'accès de tous les logements à tous les ménages, quel que soit le niveau de leurs ressources (à titre d'exemples, le loyer unique d'un L2 ancien est de 314,74 € et celui d'un L2 neuf de 346,21 €, sachant que les charges sont moins élevées dans le neuf). Les loyers évoluent donc à la baisse ou à la hausse en fonction du niveau de loyer pratiqué, la somme des « loyers uniques » devant rester sous la somme des loyers plafonds prévus dans les conventions APL.

Le reclassement typologique vise notamment à accroître l'offre de logements de petite taille, notamment les T1 qui constituent 25 % des demandes et 4 % de l'offre.

Si les effets de cette politique ne sont pas encore pleinement mesurables en 2020 (l'ajustement des loyers se faisant au gré des rotations), les projections techniques réalisées par la métropole montrent que celle-ci augmente très sensiblement les opportunités d'accueil des demandeurs, y compris pour les plus modestes à 20 % des plafonds.

Au 1<sup>er</sup> septembre 2019, le parc à tarif unique représente 37 538 logements répartis en classes de loyer allant du loyer minimum au loyer 8. Un an après la mise en place du dispositif à l'été 2018, 4 135 attributions ont été réalisées sur ce parc, soit 83,5 % du volume total des attributions.

L'analyse de ces premières attributions montre des résultats significatifs, en cohérence avec les enjeux de rééquilibrage de la mixité lié à l'augmentation réelle des capacités de choix résidentiels.

Cela se traduit par des attributions aux ménages très précaires économiquement (revenus inférieurs à 20 % des plafonds de ressources) dans des zones géographiques beaucoup plus diversifiées. En effet, la part des attributions qui leur sont dédiées diminue dans les QPV (59,9 %, contre 61,7 % pour la période précédente) au profit du reste de la ville, des communes dites cœur de métropole (33,7 %, contre 30,4 % pour la période précédente) et des communes de zone 3 (32 %, contre 30,4 % pour la période précédente).

32. À titre d'exemple, un logement de type 2 (T2) dont la superficie est relativement faible mais dont le loyer d'origine est relativement élevé est requalifié en classe « loyer 1 » (L1) au regard de sa capacité à accueillir un ménage d'une personne. Le loyer fixé est supportable pour un ménage d'une personne, en intégrant l'aide au logement.

## FICHE PROJET

# Rennes Métropole

## Développer une stratégie patrimoniale ciblée dans les QPV en NPNRU – L'intervention globale de restructuration des tours du secteur Gros Chêne à Maurepas

Face à la spécialisation sociale accélérée du secteur Gros Chêne sur le QPV de Maurepas (72 % des nouveaux entrants en dessous de 20 % des plafonds de ressources, contre 49 % à l'échelle de la métropole), Rennes Métropole et l'office public Archipel Habitat mènent une **politique globale de rééquilibrage de l'occupation sociale dans le projet de renouvellement urbain**.

Celle-ci passe par la **diversification et la restructuration du parc de logements, l'adaptation des loyers, des attributions, de la gestion de proximité et de l'accompagnement social**, adossées à une forte intervention en matière d'équipements, de commerces et de services publics (prolongement d'une ligne de métro).

Le Gros Chêne concentre 1400 logements sociaux parmi les plus stigmatisés de la métropole. La stratégie patrimoniale de la métropole, d'Archipel Habitat et de la ville de Rennes vise à passer d'un « quartier subi »

à un « quartier choisi » en maintenant une capacité d'accueil à majorité locative sociale.

Le parc sera lourdement requalifié avec la diversification **des statuts d'occupation, des typologies des logements et des tailles des ménages** (évolution de 100 % à 80 % de logements sociaux, transformation de HLMO en PLS et en accession aidée, restructurations typologiques propices à l'accueil de familles).

### Interventions de diversification et restructuration de l'offre de logements

La restructuration des 10 tours d'Archipel Habitat inclut la réalisation, au sein du parc existant, de **100 logements en accession très sociale, 108 logements locatifs intermédiaires et 40 studios réservés à des actifs en mobilité**.

Une étude de programmation immobilière a **précisé le public cible et la commercialisation** des différents produits. Les studios visent à répondre à une demande croissante sur la métropole de professionnels en mobilité sur une durée courte.

La **vente des logements sociaux** propose aux locataires HLM un parcours résidentiel sécurisé à travers une accession à la propriété à très bas prix, garantie dans le temps. La vocation sociale des logements est garantie par un montage juridique et financier innovant : vente des cellules logement seules, à travers un organisme foncier solidaire qui maîtrise une partie de l'enveloppe du bâti et des parties communes.

**Les 1034 logements sociaux maintenus sont requalifiés** avec des interventions portant sur :  
→ les façades, le socle et les toitures-terrasses des tours ;



© Architectes Robain Guivresse - Archipel habitat

© Gwenaél Saliou - Archipel habitat



## Rennes métropole suite

→ le confort des logements : performances acoustiques, thermiques, restructurations typologiques (recomposition de T4 en T3 bis, création de logements familiaux T4/T5/T6), ouverture de certaines cuisines sur les séjours, travail sur les vues avec le traitement des balcons (élargissement, végétalisation, créations de baies coulissantes depuis les cuisines et séjours) ;

→ la qualité et l'usage des espaces communs : percement des façades nord pour apporter de la lumière naturelle aux paliers, réorganisation des halls, création de locaux vélos et motos, celliers dans les étages, espaces de convivialité avec buanderies en rez-de-chaussée, maison des habitants sur la toiture-terrasse, dont la vocation et la gestion seront affinées avec eux, création d'espaces partagés dans les étages permettant de créer du lien social et l'accueil d'actions associatives.

### Interventions sur les attributions et le relogement

La **politique d'attributions vise le rééquilibrage de l'occupation sociale** à travers la mise en place du **loyer unique** (voir encart spécifique p71), **d'objectifs d'attributions** à des candidats dont les ressources sont supérieures ou égales à 30 % des plafonds de ressources de l'année N-2 et du **rééquilibrage**

**des filières d'attributions** au profit d'une plus grande mobilisation des candidats issus des filières Action Logement, du contingent fonctionnaires Préfecture et des mutations, contre 80 % d'attributions au contingent Préfecture public prioritaire aujourd'hui. Cette politique passe par des **travaux supplémentaires à la relocation** pour améliorer l'image des logements (*home staging*) et une **adaptation de la commercialisation** : recherche active de prospects via Imhoweb, « location active » avec la mise en ligne de logements à louer sur des sites commerciaux, supports de communication, etc.

**Le relogement des ménages concernés par la réhabilitation lourde de leur logement cherche avant tout à répondre à leur souhait résidentiel** et à résoudre d'éventuelles problématiques liées au logement.

**Le relogement s'inscrit aussi dans la perspective de rééquilibrage de l'occupation sociale**, au travers de parcours en dehors du secteur du Gros Chêne, autant que possible dans le parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans ou encore dans le parc qualifié « d'attractif » de la métropole. Des relogements temporaires sont également envisagés dans les situations où le retour dans le logement après réhabilitation à coût maîtrisé (nouveau loyer = ancien loyer + IRL + 5 %) est souhaité.

L'ampleur de la transformation attendue justifie une **méthodologie d'évaluation et d'ajustement en continu du projet**. Un retour d'expérience de l'impact des interventions sur les deux premières tours en termes de commercialisation, d'occupation sociale et de fonctionnement du quartier est prévu pour alimenter la redéfinition du programme sur les tours suivantes, tout en conservant la finalité de rééquilibrage et de diversification raisonnée des statuts d'occupation et des usages, au bénéfice des habitants.



## FICHE PROJET

# Rennes Métropole

## Expérimenter la « location active » dans les QPV pour rééquilibrer l'occupation sociale et ouvrir les choix résidentiels des ménages

La « location active » est un levier visant à **développer l'attractivité des quartiers dits de « non-choix »** à Rennes Métropole pour contribuer au rééquilibrage de l'occupation sociale et ouvrir les choix résidentiels des ménages lors de l'attribution.

Le dispositif cible l'offre de logement social des QPV en NPNRU, la plus exclue des demandes de logement social. Il permet de travailler avec les partenaires (bailleurs, réservataires, etc.) à identifier les blocages propres au logement et/ou à son environnement, afin de **déclencher le choix résidentiel des candidats potentiels**. Il déroge au système d'attribution de droit commun en vigueur sur la métropole.

**L'ensemble des étapes relatives à l'attribution des logements** (du fléchage de l'offre retenue jusqu'à la sélection finale du candidat et la satisfaction de sa demande) **s'effectue en lien avec Rennes Métropole**, qui a dédié un poste à l'animation et la mise en œuvre de la démarche mixité dans le cadre des objectifs fixés par la convention intercommunale des attributions.

Imhoweb est **l'outil de gestion de la demande de logements sociaux utilisé par l'ensemble des lieux d'enregistrement** de la conférence intercommunale du logement, les bailleurs et les communes de Rennes Métropole. Le patrimoine des bailleurs y est également renseigné et détaillé. Un module de création d'annonce dans les fiches des biens a été développé. Cet outil permet un suivi collectif des logements dédiés à la location active, ainsi que des ménages demandeurs.

Les annonces sont multidiffusées dans cette première phase de déploiement du dispositif afin d'étudier les divers profils de candidats répondant

aux annonces en fonction des plateformes. Le site de gestion de la demande grand public est alimenté (demandelocation35). Aussi, les informations sont transmises depuis Imhoweb vers une plateforme de multidiffusion, puis jusqu'aux sites commerciaux « Le Bon Coin » et « Ouest Immo ».

En lien avec les actions menées dans le cadre du NPNRU, des outils de communication sur l'attractivité des quartiers et des logements concernés sont développés avec les directions de quartiers et les maisons des projets. Ces outils accompagnent les partenaires réservataires et bailleurs lors des prises de contact et des visites avec les candidats. Il s'agit par exemple d'un guide cartographique des quartiers.

La remise en état des logements est systématique (revêtements muraux et des sols, placards rafraîchis, sanitaires modifiés, etc.). Le patrimoine des bailleurs étant bien entretenu, il n'y a pas eu de demandes de modifications majeures des logements. Les espaces communs sont davantage problématiques pour cause d'occupations, motifs fréquents de refus suite aux visites.

À la mi-2020, la méthode de location active a été développée sur 16 logements. La crise sanitaire a bloqué l'extension de la démarche à davantage de logements.

Quoique basé sur des résultats partiels, le premier bilan de la démarche est positif : 347 ménages ont contacté les bailleurs grâce aux 16 annonces, la moitié déjà demandeurs de logements sociaux et l'autre non. Les demandes sont souvent récentes, et on observe une faible proportion de demandeurs de mutations.

## Rennes Métropole suite

Un indicateur important permet d'évaluer l'efficacité du dispositif : **1/3 des candidats avaient exclu les quartiers concernés de leurs demandes initiales.**

La majorité a des revenus à + 30 % des plafonds de ressources PLUS, qui correspond au critère de rééquilibrage de l'occupation sociale retenu par Rennes Métropole dans la convention mixité. La majorité des ménages proviennent de Rennes Métropole et sont composés de personnes seules et de familles monoparentales, en activité professionnelle. 114 visites ont été organisées et 68 % ont été concluantes.

Suite à 42 passages en CAL, 16 attributions ont été réalisées sans refus ou rétractations. On retrouve les grandes tendances citées ci-dessus dans les profils des ménages attribués, excepté la proportion de ménages déjà demandeurs : 14 ménages sur les 16 attribués. Depuis leurs attributions via la location active, trois demandes de mutations sont en cours,

toutes ayant pour motif des problèmes de voisinage et d'environnement.

Les chargées de commercialisation avaient enclenché la prospection de ménages dans ces quartiers avant la mise en place de la location active et essayaient de nombreux refus. Bien que bouleversant les pratiques, **l'affirmation du choix du demandeur grâce à la location active est stimulante pour les partenaires de la démarche.**

Le bilan des attributions est à ce stade positif dans les QPV en renouvellement urbain. Les attributions aux ménages aux revenus inférieurs à 30 % des plafonds de ressources diminuent, et le rééquilibrage des filières communale/autres filières est effectif. La métropole est aujourd'hui vigilante quant à l'effet « vase communicant » des politiques de peuplement, afin d'ajuster les outils au fil de la démarche.

## FICHE PROJET

# Clermont Métropole

## Définir une vocation pour les quartiers en renouvellement urbain

### Communauté d'agglomération de Clermont-Ferrand Métropole

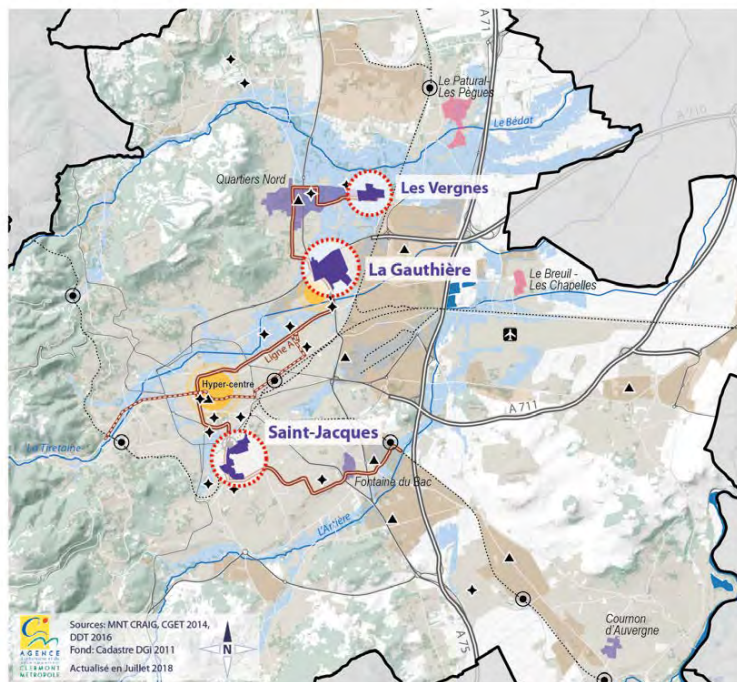
- 5 QPV dont 4 dans la ville centre.
- 3 NPRU : Saint-Jacques Nord, La Gauthière et Les Vergnes, tous situés dans la ville centre

Dès le protocole de préfiguration, le NPRU de Clermont Métropole a introduit l'intérêt d'une vision à court moyen et long terme de l'évolution des trois quartiers en renouvellement urbain.

Les acteurs locaux ont défini des vocations spécifiques différenciées pour les trois quartiers, qui ont été affirmées et déclinées par des objectifs opérationnels et un programme d'études.

Les vocations des quartiers ont permis de préciser à trois échelles temps (court, moyen et long terme) les évolutions attendues de peuplement (trajectoire de déspecialisation sociale envisagée).

Les implications de ces trajectoires ont été traduites dans trois champs d'intervention opérationnelle. Deux concernent les interventions sur l'offre de logements (parc social, diversification) et un autre concerne l'aménagement urbain.



## FICHE PROJET

# Clermont Métropole

## Renforcer les compétences pour intégrer la mobilité dans l'accompagnement du relogement

**Assemblia (SEM Habitat : 9 400 logements)  
NPRU Saint-Jacques à Clermont-Ferrand**

### Expérience et pluralité des profils pour l'équipe du relogement

Du fait de son expérience antérieure du relogement, Assemblia (anciennement Logidôme) a constitué pour le NPRU une équipe pour le relogement par la mise à disposition interne de personnes expérimentées (10 ans d'expérience *a minima*), un recrutement externe étant fait pour compenser leur mise à disposition.

Structurée en mode projet, avec un chef de projet à sa tête, cette équipe comprend une pluralité de compétences pour faciliter les relogements : gestion locative (fonctionnement des CAL et du fichier partagé), travail social (relation avec les différents partenaires sociaux), gestion de proximité (gestion des réclamations, des mises en location, description des travaux d'état des lieux, etc.). Le chef de projet a vocation à faire le lien entre la volonté politique et les objectifs de relogements et sa mise en œuvre opérationnelle.

Cette équipe s'est adjoint une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour l'accompagner dans une phase initiale de formation au relogement et apporter son appui afin de prendre en charge les situations sociales les plus complexes.

### Proximité, garanties et financements

L'installation dans la Maison du projet participe de la confiance nécessaire à établir dans la proximité. La formalisation de la charte de relogement a permis

de garantir des conditions similaires aux ménages à reloger quels que soient les bailleurs, et de créer de l'interconnaissance entre les professionnels pour faciliter les appuis nécessaires dans le traitement quotidien des relogements.

La possibilité de mobiliser la minoration de loyers offerte pour le NPRU facilite l'élargissement du choix des ménages et leurs perspectives de mobilité en leur donnant accès à des logements en dehors du quartier à des coûts maîtrisés.

### Une équipe à votre service



Ce projet urbain nécessite d'engager des démarches de relogement pour vous, habitants de la Muraille.



Ce dispositif est porté par Assemblia, qui a déjà relogé près de 400 familles lors de précédents projets de démolition. Une équipe dédiée de 4 personnes est mise en place. C'est elle qui s'occupera, avec vous, de votre relogement.



Composée de 4 professionnels de la relation sociale, cette équipe sera à vos côtés pour :

- connaître votre situation familiale,
- définir votre projet de relogement,
- vous proposer un logement en adéquation avec vos souhaits et votre situation financière,
- vous aider lors de la visite du logement proposé,
- vous accompagner dans vos démarches liées à votre déménagement.



## FICHE PROJET

# CA Limoges Métropole

## Coordonner programmation habitat, renouvellement urbain et stratégie d'attributions

### Communauté d'agglomération de Limoges Métropole

- 207 865 habitants en 2017 (+ 0,8 % entre 2007 et 2017, INSEE)
- 17,8 % de logements sociaux (RPLS 2017)
- 9 QPV et 4 NPRU : 1300 démolitions, 650 logements en reconstitution et 400 en diversification
- Une faible tension sur le parc social mais des communes SRU déficitaires

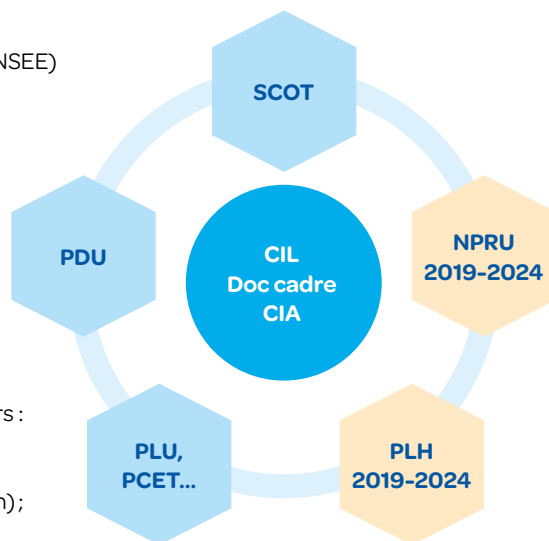
### Articuler programmations PLH, NPRU et CIA comme conditions de réussite

Les orientations de programmation du PLH et du NPRU ont été construites de manière itérative pour favoriser un rééquilibrage social territorial à travers différents leviers :

- reconstitution hors site majoritairement dans les communes SRU (60 %);
- augmentation de la part de PLAI (47 % de la production);
- programmes ambitieux de réhabilitation et une diversification de l'offre en QPV (370 logements).

### Un rééquilibrage progressif des attributions

- **Un indice de fragilité des quartiers qui croise indice de vigilance sociale et indice de vigilance sur l'offre, et met en évidence les dynamiques de peuplement (via les emménagés récents)**



#### Potentiel

Capacité

d'accueil

**Equilibre**  
à préserver

**Vigilance**

**Fragilité**

#### Indice de vigilance sociale (fragilité socio-économique des occupants)

% ménages < 40 % des plafonds HLM

% inactifs

% familles monop. de 3 enfants et +

calculé pour tous les locataires d'un secteur  
et pour les « emménagés récents »

#### Indice de vigilance de l'offre (fonctionnement du parc)

% de vacance > 3 mois

% de mobilité (rotation)

% de logements HLM <1975

**Indice de vigilance globale ou de fragilité**



## CA Limoges Métropole suite

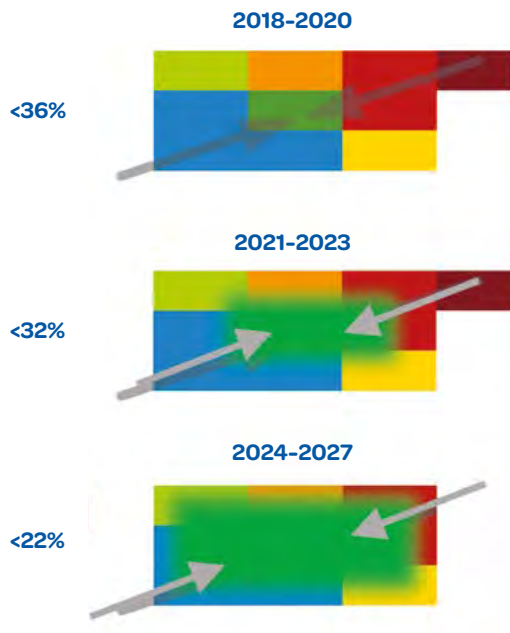
### → Des objectifs progressifs par secteur en tenant compte du potentiel d'accueil

Sur la base du classement établi, des objectifs d'attributions aux ménages fragiles (1<sup>er</sup> quartile) et à reloger ont été définis par typologie de quartiers (8 classes) en tenant compte de la localisation QPV/ hors QPV mais aussi de leur niveau d'équipements

et de desserte, et dans le respect des objectifs réglementaires à l'échelle de l'EPCI. Ces objectifs sont progressifs, à mesure que l'offre se recompose via le PLH et le NPRU, et ajustés par bailleur pour tenir compte des spécificités de leur patrimoine. Pour les quartiers les plus paupérisés dont NPRU, l'objectif est ainsi d'aller progressivement vers un plafond de 22 % des attributions aux ménages fragiles.

### Exemple : objectifs de la CIA pour le NPRU « Portes Ferrées »

#### Objectif d'attributions aux ménages fragiles (1<sup>er</sup> quartile et relogés)



### → Des conditions de réussite par typologie de quartier

Ces conditions sont relatives à l'offre de logements, à la production d'une offre nouvelle et/ou adaptation de l'existant (dont loyers), au développement de services ou équipements, et/ou à l'accompagnement social.

## FICHE PROJET

# CA Pau Béarn Pyrénées

## Développer une approche intégrée pour changer le peuplement du quartier

### Communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées (CAPBP)

- 162 500 habitants en 2017 (- 2,2 % entre 2007 et 2017, INSEE)
- 15,2 % de logements sociaux (RPLS 2017)
- 5 QPV et 1 NPRU : Saragosse, plus grand quartier d'habitat social du territoire
- 14 400 habitants, soit 1 Palois sur 6
- 2 700 logements sociaux, soit 36 % des résidences principales

### Un PRU contribuant à une politique territoriale de redynamisation du centre de l'agglomération

Le PRU de Saragosse s'intègre à cette logique de développement avec une position stratégique entre le centre-ville et le quartier Université-Technopole.

Il vise à inscrire ce grand quartier, qui présente d'importantes fragilités intrinsèques, dans une nouvelle dynamique urbaine et à le replacer au cœur des politiques de droit commun.

### → Stratégie de l'offre et stratégie d'attributions pour changer le peuplement du quartier

Le projet urbain s'organise autour de principaux axes stratégiques : la création d'un pôle d'emploi, la requalification des espaces publics, la confortation des équipements publics et l'attractivité résidentielle. Pour favoriser cette attractivité, stratégies de l'offre et d'attributions sont complémentaires.

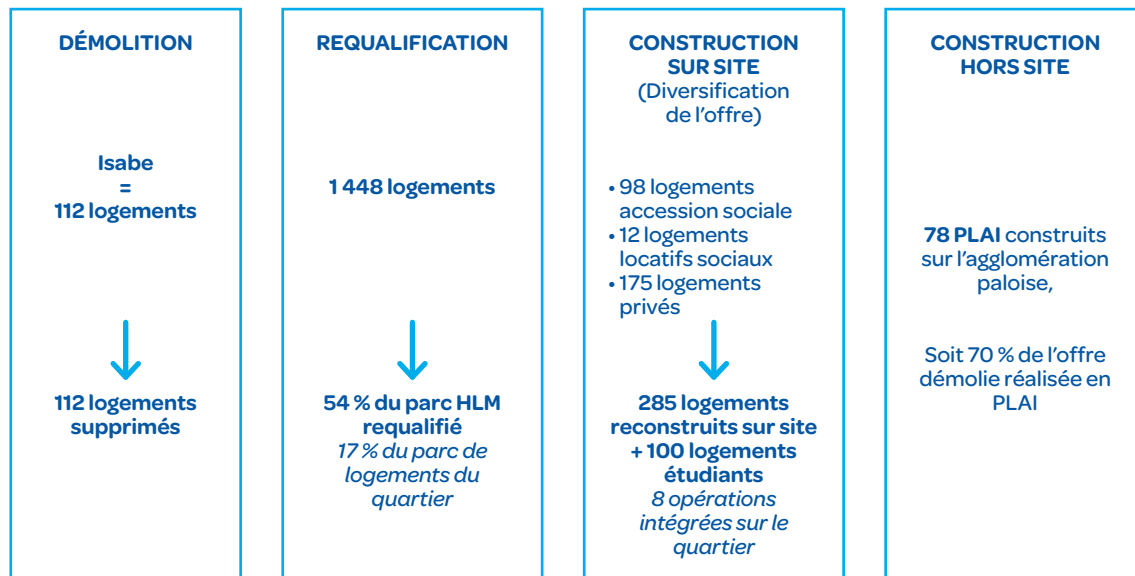
Le projet prévoit une intervention massive sur les logements existants et une diversification de l'offre sur site, intégrant les apports d'Action Logement.

La stratégie s'appuie sur la politique intercommunale d'attribution contractualisée dans la CIET de 2016 avec des objectifs définis par type de quartier, la promotion de l'attractivité résidentielle de Saragosse, et la contribution des relogements aux orientations d'équilibre de peuplement.

Sa mise en œuvre repose sur un partenariat étroit entre la CAPBP et les bailleurs, notamment le principal bailleur présent sur le quartier Saragosse.

La stratégie s'adosse aussi à une politique de rééquilibrage de l'offre sociale sur le territoire avec notamment une production très sociale (PLAI) conséquente hors site.

## CA Pau Béarn Pyrénées suite



Source : extrait de la convention

## Ménages entrants aux ressources &lt; à 20 %

	2011-2012-2013		hypothèse 1 : arrêter de concentrer		hypothèse 2 : amorcer la déspecialisation		hypothèse 3 : déspecialiser	
	moyenne annuelle	poids / total des entrants	objectif	poids / total des entrants	objectif	poids / total des entrants	objectif	poids / total des entrants
Quartiers sensibles	103	45 %	75	33 %	66	29 %	57	25 %
Quartiers de veille	51	34 %	51	34 %	51	34 %	51	34 %
autres territoires	129	23 %	157	28 %	166	30 %	175	31 %
	283	30 %	283	30 %	283	30 %	283	30 %

Avant le lancement des opérations de restructuration, l'opérateur s'engage à mettre en œuvre l'hypothèse 1, puis à stopper les attributions 1 an avant le démarrage des travaux (pour faciliter la gestion de l'opération conduite en site occupé).

À compter de la livraison des travaux, il appliquera l'hypothèse 3 sur les nouvelles attributions.

Source : extrait de la CIET

## FICHE PROJET

# CA Pau Béarn Pyrénées

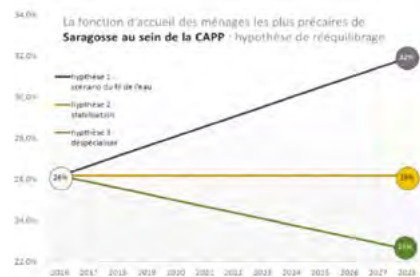
## Engager une trajectoire de déspécialisation

### Communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées NPNRU Saragosse

- 2 345 ménages locaux HLM
- 45 % des entrants avec des ressources inférieures à 20 % des plafonds

### Une trajectoire pour le quartier

Une stratégie d'agglomération avec des objectifs différenciés selon les quartiers, s'appuyant sur un diagnostic fin de l'occupation sociale et dynamiques à l'œuvre. Une hypothèse de rééquilibrage des quartiers sensibles à l'horizon du PLH n° 3 (2028) a été retenue, se traduisant par un objectif maximum d'attribution aux ménages avec des ressources très faibles (ménages aux ressources < 20 % des plafonds PLUS, considéré comme seuil critique).



Source : extrait de la CIET

Saragosse	Ménages entrants aux ressources < à 20%					
	2011-2012-2013		hypthèse 1 : arrêter de concentrer		hypthèse 3 : déspécialiser	
	moyenne annuelle	poids / total des entrants	objectif	poids / total des entrants	objectif	poids / total des entrants
	94	45%	86	41%	74	36%

### Des objectifs stratégiques d'équilibre de peuplement

- Réduire le niveau d'accueil des ménages aux ressources < 20 % des plafonds PLUS et, au contraire, favoriser l'accueil des ménages aux ressources entre 40 et 60 % des plafonds PLUS.
- Prioriser l'accueil de ménages près de l'emploi ou en insertion dans ce quartier bien situé et avec deux publics cibles : jeunes en formation avec une offre adaptée et en s'appuyant sur un partenariat avec une structure dédiée; ménages en début de parcours professionnels avec une offre sociale réhabilitée attractive et une offre en accession sociale attractive notamment en termes de prix et de produits (ex. : maison de ville).

- Faciliter le maintien des ménages qui ont un rapport positif au quartier et pourraient participer au ciment de sa vie sociale en favorisant leurs demandes de mutation/adaptation.
- Contribuer à la mixité sociale via les relogements en répondant aux ménages qui souhaitent rester (avec une attention particulière à ceux qui ont un rapport positif au quartier) et facilitant la mobilité résidentielle hors du quartier via notamment une offre en PLAI.

La réalisation de ces objectifs d'attribution s'appuie sur la dynamique de requalification du NPNRU avec l'introduction de nouveaux produits logements de diversification et une démarche de communication donnant à voir les évolutions en cours.

# CA Pau Béarn Pyrénées

## Engager des logements « suradaptés » pour des personnes vieillissantes dans le NPRU

Dans le cadre de la réhabilitation de la résidence Tour des Fleurs (Pau Béarn Habitat) et en cohérence avec la stratégie de peuplement définie pour le quartier, le bailleur prévoit de « suradapter » 12 logements pour accueillir ou maintenir des personnes vieillissantes. Cela se traduit par des travaux particuliers notamment :

- la réfection complète des salles d'eau : assise ergonomique, barres de maintien, etc.
- une chambre accessible PMR;

- la mise en place de robinetteries ergonomiques;
- une porte coulissante dans la cuisine et une à galandage dans la salle de bains;
- l'installation de volets roulants électriques;
- un allumage automatique des pièces par détecteur de présence et de veilleuses de guidage pour la nuit;
- un accès au balcon plus sécurisé.

Cette expérimentation tend à être dupliquée sur chacune des opérations de réhabilitation du parc social.



## FICHE PROJET

# CA Pau Pyrénées

## Suivre l'évolution du peuplement

### Communauté d'agglomération Pau Pyrénées NPRU Saragosse

- 2 345 ménages locataires HLM
- 45 % des entrants avec des ressources inférieures à 20 % des plafonds

### Un système d'observation dédié

Dans le cadre de sa politique d'attribution, la CAPP a mis en place un outil de suivi interactif de l'occupation du parc social à partir d'une série d'indicateurs tirés des données OPS.

Cet outil mesure le niveau de spécialisation de chaque résidence et son évolution.

Ces résultats permettent de suivre les orientations d'attributions définies pour chaque quartier, dont les quartiers en renouvellement urbain :

- quartier Ousse-des-Bois (PRU)
- quartier Saragosse (NPRU).

### Quels résultats pour le quartier Saragosse après 2 ans de PRU ?

→ Un quartier qui continue de se spécialiser mais de manière moins marquée que sur la dernière période (évolution des ménages < 20 % des plafonds : + 7 points entre 2014 et 2016 ; + 2 points entre 2016 et 2018) dans un contexte global de fragilisation de la demande HLM.

→ Des attentes fortes concernant l'impact des travaux de réhabilitation (en cours ou à venir) sur l'attractivité résidentielle : travaux d'amélioration des logements dont thermique, travaux de restructuration envisagés pour créer de petites typologies, etc.

Evolution de la spécialisation (part des locataires aux ressources inférieures à 20%)	2 014 : <b>24%</b>	2016 : <b>31%</b>	2018 : <b>33%</b>	Emménagés récents : <b>55%</b>
Les fonctions d'accueil (poids du quartier dans l'agglomération)	total des locataires HLM : <b>15%</b>	total des locataires aux ressources inférieures à 20% : <b>21%</b>	total des emménagés récents aux ressources inférieures à 20% : <b>19%</b>	

- Un locataire très fragile sur cinq habite Saragosse
- Un quartier qui continue de se spécialiser dans l'accueil des plus fragiles (24% en 2014 / 31% en 2016 / 33% en 2018)
- Dans la diversité des résidences

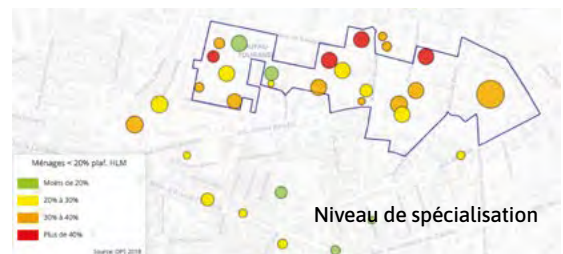
#### En termes d'attribution et d'équilibre de peuplement...

La demande et les clientèles ont-elles évolué ?

Quelles difficultés demeurent ou sont en passe d'être dépassées pour tendre vers de nouveaux équilibres ?

Quels sont les facteurs qui seront en mesure de changer la donne d'améliorer ou de consolider l'attractivité du quartier et d'être soutenus par les stratégies d'attribution ?  
Le souffle attendu du PRU commence-t'il à se faire sentir ?

Source : extrait de la CIET



# Reims Métropole

## Qualifier la situation des résidences : une approche statistique complétée par une appréciation qualitative

### Reims Métropole

- 37 % de logements sociaux dont 9/10 dans la Ville de Reims
- 7 QPV (30 % du logement social)
- 3 NPRU
- 3 bailleurs regroupant 95 % de l'offre : Plurial Novilia, Le Foyer Rémois et Reims Habitat (OPH)

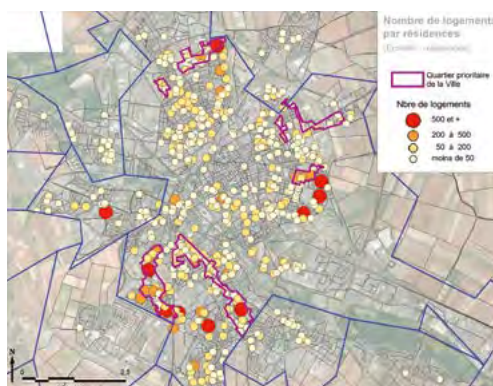
### Une analyse statistique de la situation des résidences des résidences

Le diagnostic s'est appuyé d'abord sur une approche statistique réalisée à l'échelle des résidences. Ces données portent sur la qualification de l'offre (loyers, époque de construction, superficie des logements) et sur l'occupation sociale.

L'occupation sociale est appréhendée à partir d'un indicateur principal, qui est la part des ménages sous le seuil de 40 % des plafonds HLM et d'indicateurs complémentaires. Il s'agit de la part des grandes familles, des familles monoparentales et des personnes âgées.

L'indicateur « ménages sous le seuil de 40 % » a permis de classer les résidences en trois catégories : très sociale, ordinaire, « intermédiaire ». Ces données sont issues de l'enquête Occupation du parc social (OPS) et complétées par des exploitations des fichiers du SNE (demande active et demandes radiées pour attribution).

### Carte des résidences pour le diagnostic



### Des ateliers pour développer une approche qualitative visant à déterminer les vocations futures

Les ateliers animés par Reims Métropole ont regroupé les bailleurs, Action Logement et les services de l'État. Ils ont été menés pour chacun des 7 QPV de la ville.

Une première étape a consisté à redéfinir les périmètres des QPV avec principalement deux situations : des QPV de très grande taille qui ont été redécoupés en plusieurs secteurs ; à l'inverse, des QPV petits et de formes spécifiques qui ont été élargis pour correspondre à des quartiers de vie. Ensuite, la situation de chaque résidence a été évaluée en s'appuyant sur les données statistiques et l'appréciation qualitative des acteurs. Ces appréciations portaient sur le fonctionnement de la résidence, son attractivité, son environnement...

## FICHE PROJET

# Grand Reims

## S'assurer de la traduction opérationnelle des objectifs de rééquilibrage liés au relogement

Dans la perspective de reloger 50 % des ménages en dehors des quartiers en renouvellement urbain et en dehors des QPV, tout en évitant les secteurs sensibles, la stratégie de relogement définie dans la CIA du Grand Reims prévoit une plateforme de relogement inter-bailleurs et un process particulier d'analyse de toute proposition de relogement en QPV. Les bailleurs sollicitent l'EPCI avant tout passage en CAL et une commission particulière a été mise en place.

Lorsqu'un ménage indique un secteur hors QPV dans ses souhaits de relogement, c'est sur ce secteur qu'est réalisée la première proposition qui lui est faite, et ce, indépendamment de la position de ce secteur dans l'ordre de ses souhaits.

La gestion inter-bailleurs du relogement est mobilisée dans une logique de complémentarité de l'offre de façon à éviter un relogement sur site par défaut.

## FICHE PROJET

# Nantes Métropole

## Élaborer des stratégies d'attributions territorialisées en QPV sur l'ensemble du parc de logements

Une métropole de 24 communes et 646 522 habitants en 2017, en forte croissance (accroissement de 47 075 habitants sur la métropole entre 2013 et 2018, dont 45 % sur la commune de Nantes).

Un marché de l'habitat dynamique, mais une tension qui s'accroît sur le parc social (19,7 % des résidences principales selon RPLS 2017) et qui contraint la mobilité résidentielle : 32 417 demandeurs en 2019 contre 22 773 en 2017 (6 500 demandes satisfaites par an en moyenne depuis 2010), 15 QPV (63 % de l'offre de logement social et 45 % des ménages les plus modestes de la métropole) répartis dans 4 communes dont 4 en NPNRU (9 % de la population du territoire). Pour mettre en œuvre les orientations de rééquilibrage de l'occupation sociale, Nantes Métropole et ses partenaires se fixent l'ambition de **territorialiser la stratégie d'attribution sur les QPV en renouvellement urbain**.

Cette stratégie s'appuie sur une **qualification fine du parc social, réalisée à partir de la caractérisation des logements et de l'occupation sociale des immeubles** pour lesquels les critères suivants sont analysés et cartographiés :

- part de ménages de 65 ans et plus,
- personnes seules,
- familles monoparentales,
- ménages sous plafond de ressources supérieurs à 60 % des plafonds PLUS,
- nombre d'occupants moyen par logement,
- demandes de mutations.

Cette stratégie est élaborée dans le cadre de groupes de travail partenariaux réunissant les acteurs intervenant sur les attributions (bailleurs sociaux, Action Logement, DRDJSCS, Nantes Métropole [Direction habitat, Chef de projet urbain], service logement des communes concernées).

### La stratégie de rééquilibrage cible toutes les catégories du parc de logement en QPV :

→ **Parc locatif social requalifié** : objectifs d'attributions à définir en fonction des programmes de requalification. Dans le cas de requalifications d'ampleur nécessitant un relogement des occupants, le relogement est utilisé comme levier de rééquilibrage de l'occupation sociale.

→ **Programmes de diversification** : rééquilibrage via l'accession sociale abordable en OFS avec l'objectif d'accueillir au moins 50 % de propriétaires occupants via un travail en amont avec les promoteurs et opérateurs immobiliers, dans des commercialisations groupées testées progressivement (en/hors QPV).

→ **Copropriétés** : veille du fonctionnement, notamment à proximité des programmes de diversification.

### Synthèse de l'occupation sociale par immeuble - Quartier Plaisance à Orvault



Nantes Métropole : exemple de cartographie de l'occupation du parc social à l'échelle des immeubles.

## FICHE PROJET

# Nantes Métropole

## Piloter la stratégie d'attributions en QPV avec un objectif d'attribution adapté

Nantes Métropole et ses partenaires ont défini un objectif adapté d'attributions en QPV mêlant critères de ressources et d'activité des ménages.

Partant du constat que la cible légale de 50 % d'attribution en QPV aux ménages des 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> quartiles est largement dépassée (60 % en 2015, 77 % en 2018), la métropole de Nantes et ses partenaires ont choisi d'élaborer un objectif spécifique d'attributions pour piloter le rééquilibrage de l'occupation sociale en QPV.

L'objectif est d'atteindre une cible de 20 à 30 % d'attributions en QPV à des ménages actifs occupés ou retraités avec des ressources supérieures à 60 % des plafonds PLUS, contre un taux constaté de 12,8 % en 2018.

Quelques précisions sur le calcul de l'objectif :

- le taux de 60 % des plafonds PLUS correspond au 4<sup>e</sup> quartile des demandeurs (75 % ont des revenus < à 60 % des plafonds) ;
- pour le calcul de l'objectif, les revenus pris en compte sont les plus favorables entre le revenu fiscal de référence N-1 ou N-2 et ceux du demandeur ou du codemandeur ;
- la notion d'activité recouvre les catégories de CDI, CDD, stage, intérim, artisan, commerçant, profession libérale, retraité ou apprenti.

Cet objectif est suivi de manière complémentaire à l'objectif d'attributions aux ménages des 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> quartiles en QPV.





## FICHE PROJET

# Nantes Métropole

## Piloter le rééquilibrage de l'occupation sociale en expérimentant la « location voulue »

Pour favoriser le rééquilibrage de l'occupation sociale en QPV, **Nantes Métropole et ses partenaires locaux expérimentent la « location voulue » depuis juillet 2019**. L'objectif est de faire des QPV des quartiers choisis, de permettre au demandeur d'être acteur du processus d'attribution et d'élargir le vivier des demandeurs à de nouveaux prospects, notamment des ménages cibles pour la mixité sociale.

La « location voulue » est expérimentée sur un tiers de l'offre locative sociale dans 8 QPV nantais (en dehors des logements voués à démolition ou à la réhabilitation en site inoccupé). Le principe est de mettre à disposition une grande variété de localisations et de typologies de logements. La cible des ménages de la location voulue a été définie entre la métropole, les communes, les bailleurs, la Direction départementale des territoires (DDTM) et la Direction départementale de la cohésion sociale (DDCS 44). Il s'agit de ménages ayant un lien avec l'emploi, des ressources supérieures à 60 % des plafonds et correspondant aux 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> quartiles. L'enjeu est de capter des ménages prêts à s'installer en QPV. Les offres sont publiées sur le site « Bienvéo ». Les ménages en recherche d'un logement sur la métropole accèdent à des informations sur la localisation, la description et le prix des logements disponibles et peuvent se positionner

sur ceux susceptibles de les intéresser. Bienvéo est aussi accessible aux ménages qui ne sont pas dans la cible, mais qui peuvent néanmoins se positionner et se voir attribuer un logement sur des logements non fléchés sur cette filière.

Les premiers résultats à 6 mois, du 1<sup>er</sup> juillet 2019 au 1<sup>er</sup> janvier 2020, sont encourageants. Le dispositif permet d'élargir les candidats au logement social (les ménages qui se positionnent ne sont pas tous inscrits dans le fichier des demandeurs) et les attributions en QPV (les bailleurs sociaux attribuent un logement en QPV à un nombre significatif d'entre eux). En moyenne, un logement qui se libère en QPV donne lieu au positionnement de 8 ménages via le site Bienvéo.

Ainsi, sur les 64 logements proposés à la location :  
→ 496 candidatures ont été enregistrées

(un même ménage pouvant candidater sur plusieurs logements);  
→ 68 dossiers de demande ont été instruits;  
→ 26 propositions ont été réalisées sur les logements visés et ont donné lieu à 16 attributions, soit un taux de concrétisation de 61 % (12 attributions supplémentaires ont été réalisées sur d'autres logements);  
→ 9 propositions ont donné lieu à un refus, soit 34 %.

## FICHE PROJET

# Métropole Européenne de Lille

## Définir une stratégie métropolitaine de logement et s'organiser

### Métropole Européenne de Lille (MEL)

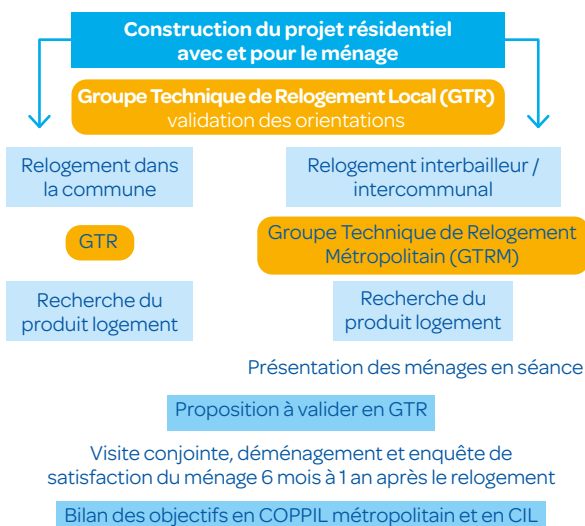
- 6 000 relogements estimés (démolitions et réhabilitations sur le parc social, recyclage et décohabitations sur le parc privé)
- 13 sites opérationnels dans 9 quartiers en NPRU et situés dans 8 communes

### Le logement comme un des leviers du rééquilibrage territorial

La MEL a formalisé des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle métropolitaine dans une convention intercommunale d'équilibre territorial (CIET) validée en 2016. Un diagnostic de la fragilité sociale des quartiers (échelle Iris) a été établi à

### Focus: process des relogements intercommunaux

Sur la base du projet résidentiel du ménage construit avec et pour lui, et des objectifs de la CIET, l'ensemble du parc des organismes et l'ensemble du territoire métropolitain est ouvert au relogement des ménages NPRU



partir des revenus (40 % plafonds PLUS). Les objectifs de mixité sociale par quartier reposent sur la base d'un équilibre de référence (échelle métropolitaine) appliqué au flux des attributions annuelles.

### Une charte et un protocole inter-bailleurs sur le relogement

Annexée à la CIET, la charte de relogement précise :

- les ménages éligibles ;
- les outils d'accompagnement et de validation des propositions de relogement : grille d'entretien, modalités de calcul du reste à vivre et du taux d'effort ;
- le rôle de chaque partenaire dans le relogement ;
- le process des relogements, en particulier intercommunaux.

Statut d'occupation (locataire ou propriétaire)  
Type de parc (ind. / coll.), parc social, privé ou spécifique  
Typologie du logement (décohabitations éventuelles)  
Adaptation du logement éventuellement  
Coûts du logement supportables  
Services nécessaires pour la localisation du relogement  
...

- Lieux de relogement identifiés
- Freins à la mobilité identifiés

### Principaux leviers pour l'interbailleur / interco

- Positionnement volontaire des bailleurs identifiés
- À défaut positionnement de fait par l'URH
- Primes ANRU baisse de loyer
- Mobilisation des communes invitées en GTRM

### RAPPEL:

Mobilisation du contingent métropolitain  
Et le cas échéant présence de la MEL en CAL

## Métropole Européenne de Lille suite

Un protocole inter-bailleurs précise les conditions de mise en œuvre du relogement, notamment au travers d'objectifs chiffrés pour chaque bailleur social selon une clé de répartition :

- 60 % pour les maîtres d'ouvrage d'opérations générant du relogement,
- 40 % pour les autres bailleurs.

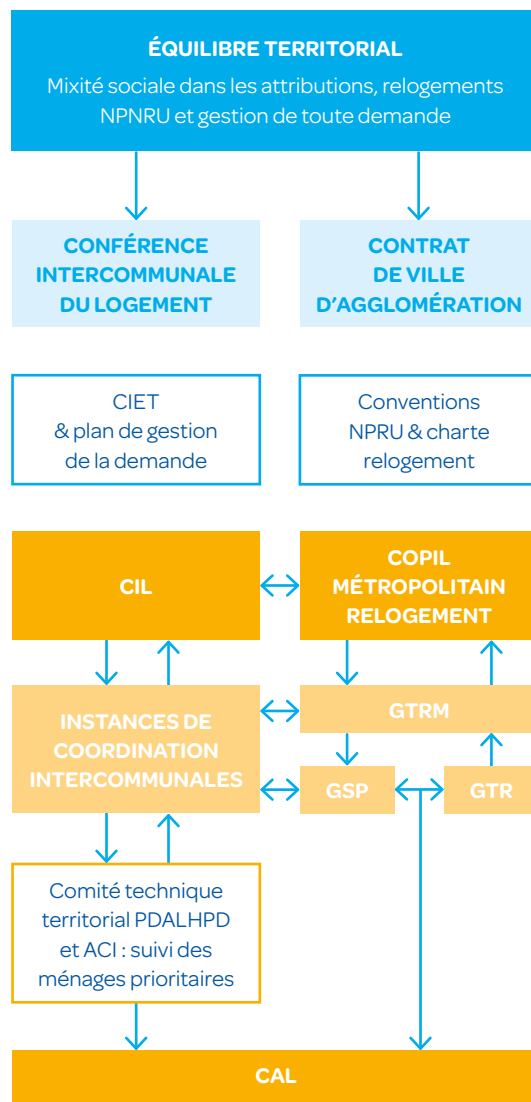
### Une gouvernance du relogement articulée à la politique d'attribution

La gouvernance répond aux enjeux stratégiques et opérationnels du relogement et permet d'assurer la traduction effective des objectifs, en particulier de mixité sociale :

- le comité de pilotage métropolitain spécifique au relogement est garant de la stratégie globale ;
- un groupe technique de relogement métropolitain (GTRM) copiloté par le service politique de la ville de la MEL et l'UR HLM avec la présence, *a minima*, des bailleurs du territoire métropolitain assure les relogements qui nécessitent une coordination inter-bailleurs et/ou intercommunale ;
- des groupes techniques de relogements locaux (GTR) organisent et suivent les relogements dans le respect des orientations stratégiques.

### Un accompagnement à la mobilité résidentielle

La MEL a mis en place, à titre expérimental, un accompagnement spécifique pour favoriser et sécuriser la mobilité résidentielle des ménages à l'échelle intercommunale. Il s'agit de favoriser la construction d'un projet de mobilité, durable et autonome, en levant les freins à la mobilité et en prenant en compte les questions de mobilité professionnelle et de mobilité durable : coûts des déplacements et accès à l'ensemble des modes de déplacement.



## FICHE PROJET

# Est Ensemble

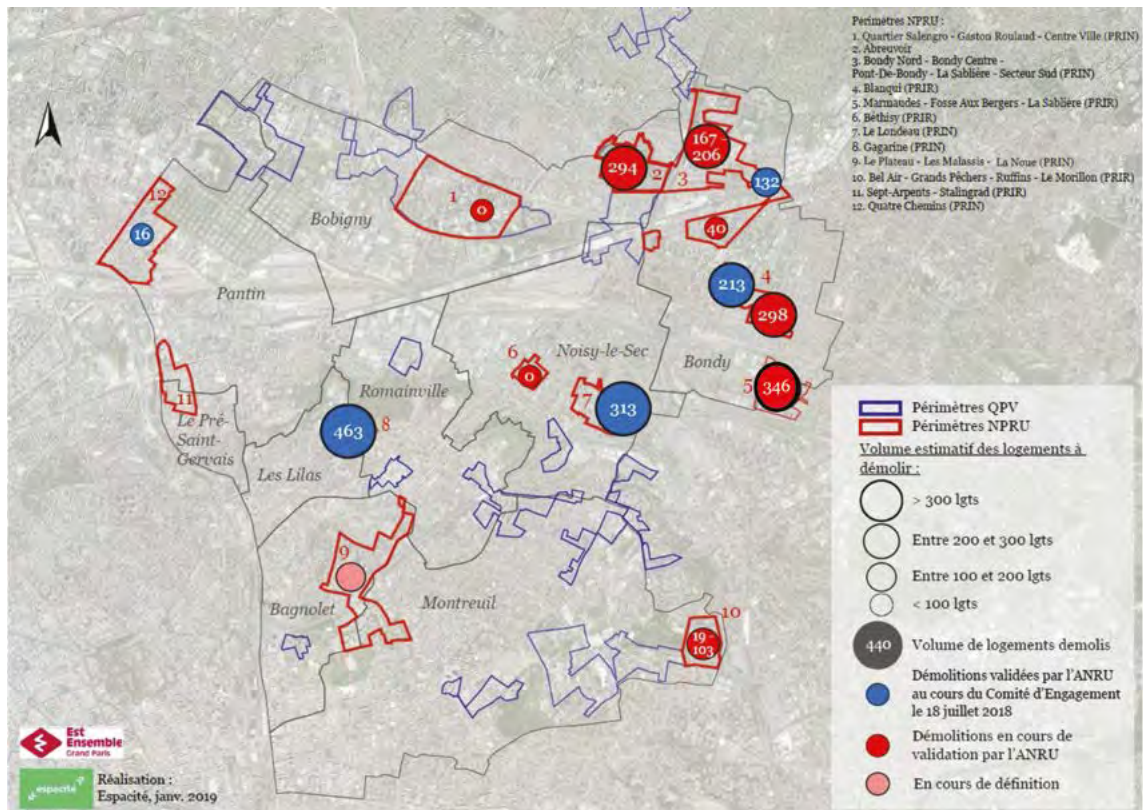
## Concilier ouverture des parcours, souhaits des ménages et mixité sociale

### Est Ensemble

- 12 quartiers en NPRU (dont 5 qui étaient en PRU) et situés dans 8 communes sur les 9 que compte l'EPT
- 2500 relogements à réaliser et plus d'une centaine de ménages issus du parc privé indigne

### Un contexte très contraint

Avec plus de 36 000 demandeurs en logements HLM (évolution à la hausse) pour moins de 3 800 attributions annuelles (évolution à la baisse), la tension est majeure pour l'accès au logement HLM.



## Est Ensemble suite

Le parc social est très développé (70 000 logements), mais il est fortement concentré sur les QPV (42 % en QPV). Il en est de même pour le parc à bas loyer surreprésenté en QPV : 66 % des logements à bas loyers en QPV.

### Articuler relogement et politique d'attribution

Pour limiter les effets de concurrence entre publics, la gestion du relogement est intégrée dans la politique d'attributions avec des objectifs par bailleurs et par réservataires. Le relogement est un des volets du programme d'actions de la conférence intercommunale du logement (CIL).

La définition des engagements de chacun (villes, bailleurs, État, Action Logement et EPT) a été partenariale pour s'assurer de la qualité de relogement pour l'ensemble des ménages : engagements formalisés dans la charte territoriale de relogement signée entre l'État, les bailleurs, les villes et l'EPT et qui peut se décliner de façon plus fine au sein de chartes locales afin de s'adapter aux spécificités des projets. Pour faciliter la mobilité dans le cadre des parcours de relogement (vers d'autres villes ou d'autres bailleurs), Est Ensemble a mis en place une cellule territoriale du relogement qui se réunit régulièrement avec les villes, les bailleurs, l'État et Action Logement.

### Des points de méthode et de vigilance

#### Méthode

- Des politiques habitat/logement et renouvellement urbain mises en œuvre au sein d'une même direction de façon à faciliter l'approche transversale du sujet.
- Un processus de coconstruction entre villes et EPT dans le cadre duquel l'EPT apporte sa plus-value territoriale en se positionnant en appui et facilitateur pour les communes et les bailleurs et en jouant un rôle dans la mobilisation et l'interpellation des différents réservataires le cas échéant.
- Des difficultés pour assurer le relogement des ménages issus du parc privé indigne, qui peuvent être partiellement résolues avec la mise en place de conventions entre les collectivités et les bailleurs « contreparties relogement/droits à construire ».
- Une approche nécessairement itérative, prenant en compte l'avancement très hétérogène des différents projets tout en ayant un cadre territorial et des invariants partagés par l'ensemble des acteurs.

#### Vigilance

- La prise en compte des compétences et responsabilités de chacun des acteurs : État, villes, Action Logement, bailleurs et EPT.
- La pédagogie dans l'accompagnement des élus sur des sujets qui peuvent apparaître très techniques.
- L'enjeu de garder à l'esprit le point de vue et le ressenti des habitants concernés par le relogement.



## FICHE PROJET

# Nanterre

## Expérimenter le relogement « choisi » dans le cadre d'une opération de relogement

### Ville de Nanterre

- Près de 950 relogements soit plus de 120 ménages à reloger par an jusqu'à 2029 (dont 500 liés à un changement d'usage)
- 4 bailleurs engagés dans 3 opérations, dont deux en NPNRU

### Une expérimentation pour le « relogement choisi » : la double proposition

Sur le secteur des tours Aillaud, le projet de renouvellement urbain s'accompagne du relogement de près de 500 ménages habitant dans des immeubles qui ne vont pas être démolis, mais changer d'usage. Étant donné les spécificités de l'opération, les acteurs expérimentent un principe de double proposition. Il s'agit de permettre aux ménages de visiter, dans un délai court, deux logements différents et de pouvoir choisir celui qui leur convient le mieux.

Compte tenu du cadre réglementaire, il est prévu de ne comptabiliser ces offres « double » que pour une seule proposition au sens du CCH. Il est attendu de cette pratique de réduire fortement les taux de refus des ménages. La MOUS est chargée de renforcer l'information sur l'offre située en dehors de la ville, notamment sur le territoire de Paris Ouest La Défense qui a inscrit dans son projet de CIA des objectifs de relogements hors commune.



### Outil de présentation de l'offre

Outre les visites organisées notamment dans les programmes neufs, la ville et les bailleurs ont élaboré un outil de présentation de l'offre de logements sociaux. Celui-ci permet aux ménages de repérer le logement, de disposer de photographies du programme, de le localiser par rapport aux équipements et services.

## Nanterre suite

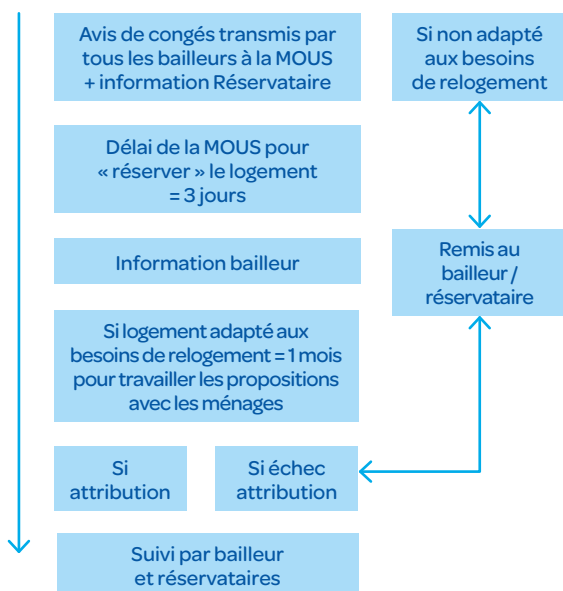
L'outil est consultable sur tablette lors des entretiens menés par la MOUS pour déterminer les souhaits des ménages.

### Une procédure de mobilisation de l'offre

Afin de disposer du panel le plus vaste possible d'offre pour le relogement, les bailleurs se sont engagés à informer la MOUS de toutes les libérations de logements.

Celles-ci disposent ainsi d'une visibilité de l'ensemble des logements mobilisables.

### Accès au parc social neuf



Les objectifs de relogement dans le parc social neuf ont été fixés à 50 % des ménages relogés. Cet objectif suppose une forte mobilisation du parc livré dans le temps du relogement : au minimum 25 %, essentiellement hors QPV.

Pour atteindre cet objectif et la maîtrise du reste à charge les aides pour minoration de loyers sont programmées à hauteur de 200 relogements.

La mobilisation du parc social neuf s'appuie sur un comité de peuplement pour les programmes neufs piloté par la ville et se réunissant deux fois par an pour :

- repérage et suivi des opérations neuves à venir ;
- organisation de visites collectives des programmes ;
- identification des contingents ;
- fléchage des relogements ;
- repérage des logements neufs hors Nanterre et sur le territoire de POLD ;
- études des demandes de minorations.

Ce comité aura aussi pour mission de repérer des ménages pouvant accéder à la propriété.

### Une MOUS mutualisée à l'échelle de trois opérations

Pour mettre en œuvre plusieurs opérations de relogement concomitantes et assurer une équité de traitement à l'ensemble des ménages, les acteurs du relogement ont fait le choix de mutualiser l'équipe de relogement. Une seule équipe sera donc en charge du relogement pour les trois opérations.

Un bureau d'étude extérieur sera en charge de cette MOUS qui fait l'objet d'un groupement de commandes piloté par la Ville.

## FICHE PROJET

# Grand Paris Seine et Oise (GPS&O)

## Intégrer la stratégie de relogement dans la politique d'attribution

### Communauté urbaine de Grand Paris Seine et Oise (GPS&O)

- Une communauté urbaine de 73 communes et 408 000 habitants
- 10 QPV sur 8 communes, dont 4 en NPNRU
- Un volume de 800 démolitions envisagées au global, dont 682 sur le parc social et une centaine de logements privés impactés sur l'ORCOD du Val-Fouré.

### Une gouvernance du relogement intégrée dans celle de la politique d'attribution

Communauté urbaine créée en 2016, GPS&O est composée de trois bassins d'habitat (ouest, centre et est) et a installé sa CIL en 2016. Elle a profité de cette dynamique pour travailler la question de la stratégie intercommunale de relogement traduite dans une charte du relogement intercommunale.

L'inscription de la réflexion au sein de la CIL a favorisé la mobilisation d'acteurs dans le cadre d'ateliers, accompagnés par un bureau d'études, qui ont permis de mettre à plat la façon dont chacun travaillait et de préciser les instances et l'architecture de la gouvernance.

### Des instances relogement et attributions articulées

La gouvernance du relogement a fait l'objet d'une réflexion partenariale (bailleurs, DDT, DDCS, Action Logement, etc.) et a été structurée en veillant à intégrer les instances du relogement à celles de la CIL. Ce lien permet d'assurer que le relogement fait partie de la politique intercommunale d'attributions.

On trouve ainsi :

- deux instances en correspondance avec la politique d'attributions de la CIL pour le pilotage stratégique et trois groupes territoriaux correspondant (trois bassins d'habitat) à la territorialisation de la commission intercommunale d'attribution ; leur rôle étant d'observer les objectifs d'attribution et le bilan semestriel des relogements ;
- une instance de suivi des relogements à l'échelle de chaque NPRU qui s'appuie sur les remontées issues de l'outil RIME de suivi du relogement de façon à assurer un suivi opérationnel des parcours de relogement, en particulier en inter-bailleurs.

### Connaître l'occupation sociale et l'offre pour établir les cibles locales des objectifs de relogement

L'enquête OPS sur les immeubles voués à la démolition a permis de dresser le profil socio-démographique des ménages à reloger. Elle a permis de dégager des enjeux de vieillissement (1/3 des ménages ayant plus de 60 ans dans les opérations de démolition aux Mureaux) et de précarité économique (1/3 des ménages étant en dessous de 40 % des plafonds).

Une note méthodologique élaborée par la DDT des Yvelines sous forme d'un « porter à connaissance » a permis aux partenaires d'avancer sur la définition d'objectifs locaux de qualité du relogement et de construire une approche globale à l'échelle du département. Les acteurs locaux se sont fixé un objectif plancher de 25 % de relogement hors ZUS et hors QPV, après avoir observé les taux de rotation des logements neuf (conventionnés de moins de 5 ans) dans le fichier RPLS.

## Grand Paris Seine et Oise (GPS&O) suite



## FICHE PROJET

# Grand Paris Seine et Oise

## Encadrer la maîtrise du reste à charge selon la situation du ménage et élargir ses perspectives résidentielles

### Communauté urbaine de Grand Paris Seine et Oise (GPSO)

- 73 communes et 408 000 habitants
- 10 QPV sur 8 communes, dont 4 en NPNRU
- 800 démolitions envisagées, dont 682 sur le parc social et une centaine de logements privés sur l'ORCOD du Val-Fouré.

### Encadrement de la maîtrise du reste à charge des ménages à reloger, en accord avec leurs ressources

Conformément au RGA NPNRU, des critères de maîtrise du reste à charge sont proposés localement en accord avec les ressources des ménages pour ne pas déséquilibrer leur situation financière.

L'encadrement de la maîtrise du reste à charge des ménages à reloger utilise le « référentiel de l'AORIF » qui propose les critères de taux d'effort, reste à charge et reste pour vivre pour faciliter le relogement en inter-bailleurs.

Sans proposer de valeur commune, ce référentiel a permis de « borner » des valeurs de référence au-dessus desquelles il n'y a pas de raison de refuser un relogement en CAL (ressources >15€ UC/jour) et d'identifier les situations critiques (ressources < à 9 € UC/jour et taux d'effort > à 35-40 %).

- Maintien du taux d'effort sous les 30 % dans le cas d'un ménage relevant du FSL
- Pour les ménages sous 20 % des plafonds HLM :
  - examen de l'évolution croisée du taux d'effort et du reste pour vivre du ménage après relogement ;
  - principe de reste à charge constant en valeur absolue,

qui ne doit pas bloquer des propositions améliorant les conditions de logement du ménage (augmentation de la surface de logement par exemple).

→ Pour les ménages sous 40 % des plafonds HLM : principe de reste à charge constant au mètre carré.

→ Pour les ménages entre 40 et 100 % des plafonds HLM : évolution du reste à charge conditionné par une « amélioration des conditions de logement ».

### Un référentiel « d'amélioration des conditions de logement » dans le cadre du relogement

Quinze critères ont été retenus dans la charte locale de relogement pour définir les « améliorations des conditions de logement » qui peuvent justifier une évolution du reste à charge pour les ménages situés entre 40 et 100 % des plafonds HLM :

- gain d'au moins une pièce (si cohérent avec la composition familiale du ménage et respect règles attributions) ;
- augmentation de la surface ;
- accès à un logement neuf ou conventionné de - de 5 ans ;
- accès à un logement réhabilité de moins de 5 ans ;
- accès à un logement individuel (pavillon) ;
- accession à la propriété dans le cas de PSLA ;
- accès à un logement hors QPV ;
- accès à un logement dans une autre commune demandée par le ménage ;
- relogement ayant permis une décohabitation (pour le titulaire du bail) ;
- balcon/terrasse, ascenseur, jardin ou cour privative, offre de stationnement sécurisé avec contrôle d'accès (si non disponible dans l'ancien logement) ;



## Grand Paris Seine et Oise suite

- rapprochement lieu de travail (temps de trajet);
- rapprochement de la famille (même commune/ quartier).

Cette liste est non exhaustive. Il est proposé de laisser une marge de manœuvre aux organismes relogeurs, en fonction des particularités de chaque situation, afin d'assurer au mieux l'insertion des ménages dans leur logement, de façon durable.

### Un engagement à faire *a minima* une proposition sur les trois pour « élargir les perspectives résidentielles du ménage »

Dans le cadre de la charte de relogement, les partenaires s'engagent à ce qu'au moins une proposition de relogement réponde aux critères d'« amélioration des conditions de logement » et soit réalisée dans le parc social neuf ou sur d'autres secteurs que le QPV dont est issu le ménage et qu'il n'aurait pas forcément identifié dans ses choix de relogement. Cet engagement vise à proposer un parcours de relogement qualitatif au ménage et à contribuer au rééquilibrage de l'occupation sociale au travers du relogement.

## FICHE PROJET

# Cap Excellence

## Renforcer la cohésion sociale en vue de l'installation dans de nouvelles résidences

### Communauté d'agglomération de Cap Excellence (Guadeloupe)

PRU des quartiers de Grand-Camp et du Raizet aux Abymes (RUZAB), 5 RHI / 522 relogements concernant les ménages très précaires, Une forte pression de la demande, 4 RHI « Boissard 1 et 2 Centre Bourg n Capou Ferrand », Relogement total 1200 ménages

### Accompagner le relogement pour libérer l'expression de chacun concernant le relogement

Le relogement du quartier des Capitaines a associé relogements et mutations et donné lieu à la mise en place d'un accompagnement psychosociologique des ménages concernés par le relogement.

Face au constat que le relogement peut activer ou réactiver des troubles psychosociaux, un atelier animé par une psychologue a réuni des personnes concernées par le relogement, ayant ou non des troubles psychiques. L'atelier a permis d'aborder collectivement ce qui pouvait représenter des difficultés ou des freins pour chacun.

Ce groupe de parole, où chacun pouvait apporter ses réflexions et idées pour surmonter une difficulté, avait pour objectif de renforcer la cohésion sociale dans les futures résidences. L'atelier collectif était toujours suivi d'entretiens individuels animés par la cellule d'accompagnement social du porteur de projet.

## FICHE PROJET

# Grand Besançon

## Mettre le relogement au service de la mixité sociale et informer en continu sur le parc disponible

### Communauté urbaine du Grand Besançon Métropole (GBM)

- 68 communes et 195 000 habitants, avec une forte prépondérance de la ville centre (65 % de la population)
- Parc social de 18 860 logements, à 91 % à Besançon et 49 % en QPV, avec une faible tension et occupation très sociale
- 5 QPV avec un taux de pauvreté trois à quatre fois plus élevé que la moyenne de l'agglomération
- 2 NPRU : Planoise (1 190 démolitions, 986 ménages à reloger), La Grette (500 démolitions, 246 ménages à reloger).

### Des parcours de relogement en dehors des QPV tenant compte de l'occupation sociale des immeubles

Compte tenu de l'ampleur des démolitions sur le quartier de La Grette puis de Planoise, la CU du Grand Besançon s'est mobilisée au plus tôt pour encadrer la qualité des relogements. Dès 2015, la charte communautaire de relogement pose des principes forts pour les parcours de relogement, qui sont envisagés :

→ **prioritairement en dehors des QPV et des**

**quartiers de veille**, sauf dérogations examinées au cas par cas, sur demande motivée des familles ;

→ **en dehors d'immeubles dont l'occupation**

**sociale est répertoriée comme fragile** dans l'outil de qualification du parc social. Cette classification est réalisée à partir d'appréciation à dire d'experts et de données quantitatives (niveaux de ressources et stabilité de l'emploi des occupants).

Reloger en dehors des QPV répond à la volonté d'une ambition forte de promouvoir la mixité sociale en offrant un parcours résidentiel positif aux ménages relogés.

La maîtrise de l'impact financier du relogement pour les ménages est encadrée à partir de plusieurs critères qui ont été inscrits dans la charte de relogement confortée par GBM lors de l'adoption de la CIA en décembre 2018.

Cette charte qui s'est inspirée de l'expérience du PRU1 et du guide relogement de l'ANRU prévoit :

→ le maintien du taux d'effort sous les 30 % ;

→ un reste à vivre supérieur à 6 € par jour et par unité de consommation ;

→ pour les ménages les plus modeste (sous plafonds PLAI), offrir un reste à charge constant en tenant compte du niveau de ressources ;

→ pour les autres, offrir un reste à charge compatible avec leurs ressources ;

→ l'augmentation du reste à charge sera possible sous réserve qu'il soit modéré, que le relogement apporte un gain de confort et avec l'accord des ménages concernés.

Le développement d'une offre de PLAI à loyers minorés compatibles avec les ressources de ménages modestes ainsi que la mobilisation des minorations de loyer financées par l'ANRU sont par ailleurs recherchés pour contribuer au relogement des ménages dans le parc social neuf.

### Une évolution des pratiques d'accompagnement du relogement et de mobilisation de l'offre

Pour favoriser le relogement en dehors des QPV, le porteur de projet, les bailleurs, l'État et la MOUS relogement ont fait évoluer leurs pratiques d'accompagnement des ménages et de mobilisation de l'offre de relogement.

→ **Au moins une proposition en dehors des QPV**

Lors de l'enquête sociale, la MOUS demande aux ménages de cibler plusieurs quartiers pour leur logement, dont au moins un secteur en dehors d'un QPV. Sur la base de ces souhaits, hiérarchisés par ordre de priorité, au moins une offre est proposée aux familles avant toute étude de dérogation pour un logement en QPV.

→ **Information en temps réel de l'offre qui se libère (préavis de congés) et gestion réactive par le GTR**

L'ensemble des bailleurs de l'intercommunalité envoie en temps réel à la MOUS logement l'information des préavis des logements situés en dehors des QPV. Si le logement peut satisfaire un ménage à reloger, une proposition est réalisée ou il est remis à disposition. La mise en visibilité très volontariste de l'offre qui se libère s'accompagne d'un point de vigilance pour l'arbitrage entre les besoins des ménages à reloger, demandeurs de mutations et primo-demandeurs pour lequel l'outil de cotation de la demande constitue une piste intéressante. La centralisation de l'offre qui se libère devrait se poursuivre dans la CIA.

Le groupe technique logement rassemble GBM, la ville de Besançon, les bailleurs sociaux, l'État et la MOUS et se réunit hebdomadairement pour étudier les préavis de congés. Il donne un avis sur les relogements proposés par la MOUS, avis qui est porté prioritairement, en rang 2 après les publics prioritaires DALO, au sein des CALEOL.

→ **Une MOUS unique pour gérer les relogements sur le quartier de Planoise en renouvellement urbain**

Une attention a été exprimée à l'accompagnement individualisé des ménages. La MOUS est portée par un prestataire unique géré en inter-bailleurs, permettant une continuité d'interlocuteurs aux ménages et partenaires.

L'ambition de la GMB, qui pilote le dispositif partenarial de logement (GTR), et la forte implication des bailleurs, de la ville et de l'État permettent au dispositif de fonctionner.

Un suivi des relogements est réalisé périodiquement au moins deux fois par an à travers des comités de pilotage organisé par GBM, sur la base des bilans réalisés par la MOUS.

## FICHE PROJET

# Valenciennes Métropole

## Mettre en œuvre une politique de rééquilibrage des attributions par étapes

### Valenciennes Métropole

- 35 communes, 193 000 habitants dont une ville centre de 43 000 habitants
- 72 % d'habitat individuel, notamment minier
- 15 QPV situés principalement le long des axes de tramway dont 4 sites NPNRU avec 750 démolitions, 950 constructions neuves dont 330 logements en diversification et 581 logements réhabilités
- Le principal partenaire est la Société immobilière Grand Hainaut qui gère 60 % du parc social de Valenciennes Métropole. 510 des 750 démolitions programmées sont portées par la SIGH et 205 par Partenord Habitat.

### Assumer une mise en œuvre progressive : la stratégie des « petits pas »

Compte tenu des difficultés sociales du territoire et du caractère inédit du « rééquilibrage par les attributions » pour les acteurs, le constat a été fait de construire progressivement ces actions permettant une appropriation progressive du sujet et la mise en place des modes de faire.

### Première étape : fixer des objectifs de peuplement en s'appuyant sur un diagnostic à la résidence

La cotation des résidences du parc social de l'ensemble du territoire (QPV, QVA et communes) a été réalisée à partir d'un indice de fragilité calculé à partir de 4 indicateurs : taux d'impayés, part des bénéficiaires APL, part des ménages sous plafonds PLAI, taux de rotation. Il a permis de distinguer 4 catégories de résidences :



- Fragilité marquée
- Fragilité apparente
- Dans la moyenne de l'agglomération
- Préservés

Cette typologie a permis de moduler les objectifs d'attribution en faveur de ménages du 1<sup>er</sup> quartile et des quartiles 2, 3 et 4 en fonction du classement de la résidence et de sa localisation (QPV, hors QPV).

## Deuxième étape : la déclinaison de ces objectifs à l'échelle des relogements NPNRU

La première étape de mise en œuvre du rééquilibrage porte sur les ménages relogés.

3 principes ont été fixés :

- reloger les ménages NPNRU uniquement dans les logements dont le niveau de loyer résiduel après déduction des APL et minoration est similaire à celui du logement de départ ;
- reloger les ménages NPNRU uniquement dans les résidences dont l'indice de fragilité est inférieur à la moyenne communautaire ;
- une territorialisation des objectifs articulée à la CIA :
  - 25 % maximum en QPV
  - 50 % minimum dans des secteurs non fragiles hors QPV
  - 30 % maximum dans des secteurs fragiles hors QPV

## Une méthode : la constitution d'une instance de pilotage unique

La commission intercommunale et inter-bailleurs de relogement, pilotée par Valenciennes Métropole, se réunit en amont des CAL. Elle examine les besoins/propositions de relogement au regard de la situation de la résidence et identifie les besoins en accompagnement social. Les bailleurs pilotent les propositions de relogement. Cette instance

s'appuie sur une forte implication du vice-président en charge de l'habitat et de la RU notamment pour les relogements intercommunaux.

## Troisième étape : mise en œuvre des objectifs de peuplement dans les quartiers NPNRU dès 2020

L'objectif est de maîtriser l'évolution du peuplement sur les quartiers NPNRU dans les immeubles dont la démolition est programmée d'ici 2025 ou dans les constructions neuves de logements locatifs sociaux (LLS) sur les quartiers NPNRU en mettant en place une prévalidation des attributions par Valenciennes Métropole. L'enjeu est d'articuler les objectifs de mixité sociale et la faible attractivité des immeubles à démolir dans les quartiers NPNRU.

## Les perspectives pour 2021

Étendre la politique de co-maîtrise du peuplement (Valenciennes Métropole, villes, bailleurs) à l'ensemble du parc social des quartiers, en déclinaison des objectifs de la CIA.

Pour cela, constituer des comités « peuplement/mixité sociale » animés par Valenciennes Métropole permettant de définir des objectifs de peuplement à l'échelle du quartier, la co-validation des attributions, en amont des CAL et le suivi dans le temps du projet et après s'assurant en CIIR.



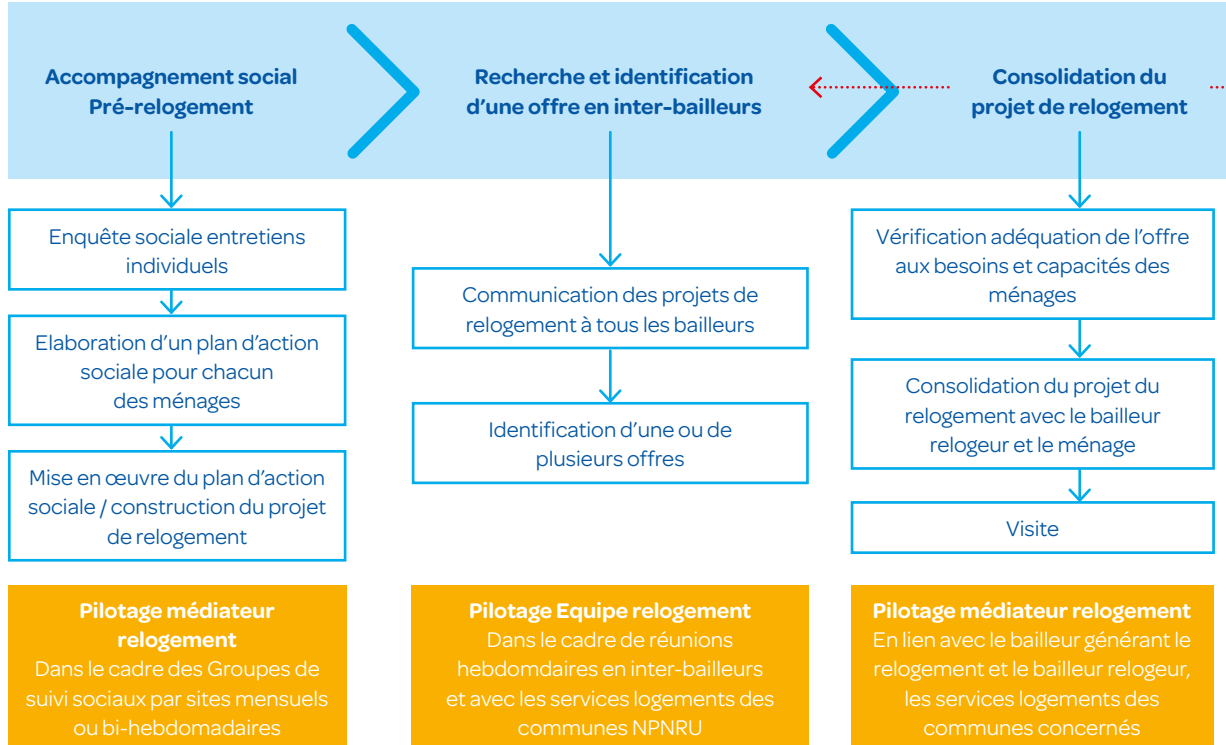
## FICHE PROJET

# Communauté urbaine de Dunkerque

Accompagner les ménages avec des médiateurs « logement » et encadrer la maîtrise du reste à vivre par les références définies à l'échelle régionale

## Communauté urbaine de Dunkerque

- 21 communes, plus de 200 000 habitants, 32 % de logements sociaux
- 4 projets NPNRU : 2 d'intérêt national et 2 d'intérêt régional
- Plus de 1100 démolitions programmées pour les 4 projets soit 14 % du parc social en QPV et 4 % du parc social total



## Des règles de maîtrise du reste à charge définies localement

Le principe général est celui de ne « dégrader la situation économique du ménage ».

Pour respecter cet engagement, deux critères sont mobilisés. Le taux d'effort pour lequel le seuil de 30 % est considéré comme un maximum. Le reste pour vivre qui soit s'établir au minimum à 6,50 €/personne et par jour. Le calcul du reste à vivre intègre le loyer et les charges, mais aussi les charges incompressibles : eau, énergie...

Ce seuil est le fruit d'un travail important réalisé à l'échelle régionale avec les services de l'État et concerté avec les collectivités locales.

Il constitue une référence appliquée dans tous les PRU avec un suivi très attentif par les services de l'État des effets du relèvement sur la situation économique des ménages.

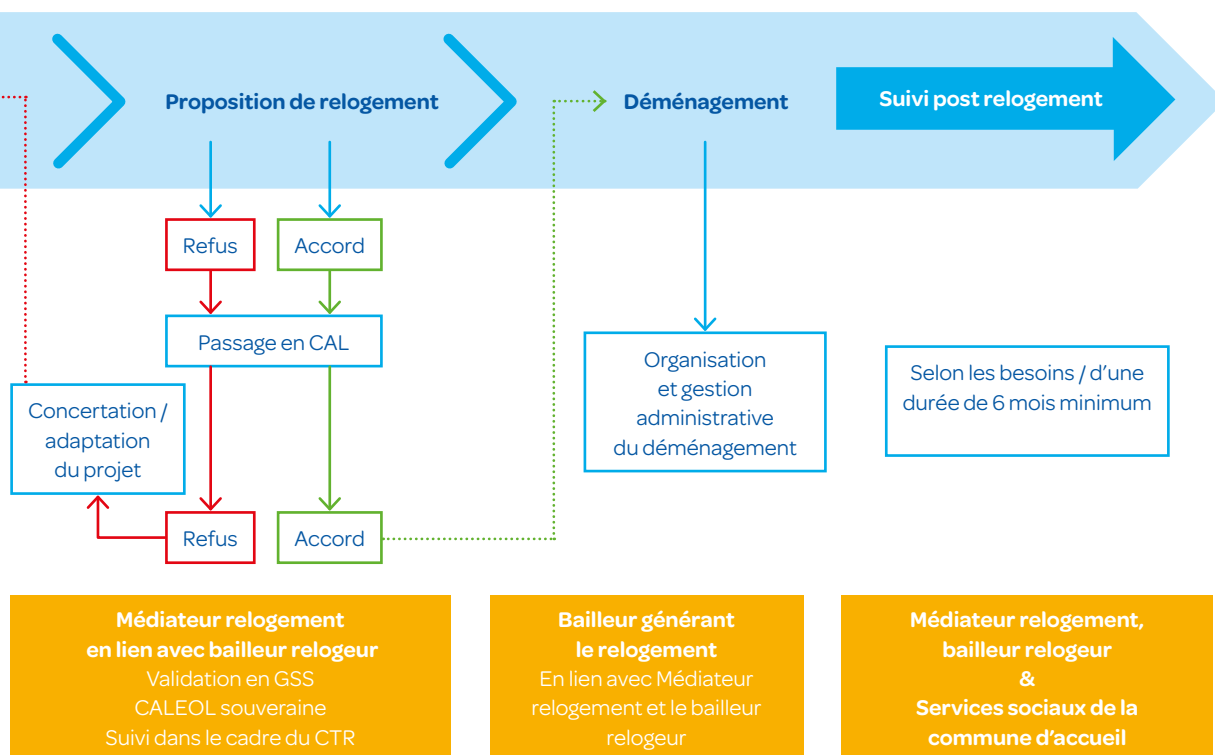
## Un accompagnement piloté par les collectivités : les médiateurs de relèvement

Les bailleurs ont en charge la mobilisation de l'offre et le déménagement.

Les autres étapes du relèvement sont réalisées par les « médiateurs relèvement » portés par les collectivités.

Cette équipe est logée à la Communauté urbaine de Dunkerque et organisée à l'échelle de chaque ville et quartier. Elle assure un suivi du ménage tout au long du relèvement : enquête sociale, communication, propositions de relèvement, suivi post-relèvement en tant que de besoin.

Le travail des médiateurs est assuré en étroite articulation avec le bailleur. Ils s'appuient également sur des partenariats avec les grands acteurs locaux en charge notamment de l'insertion, et de la santé (notamment en matière de santé mentale et de risques psychosociaux).



## FICHE PROJET

# CA du Pays basque

## Articuler requalification de l'offre et objectifs d'attributions

### Communauté d'agglomération du Pays basque (anciennement communauté d'agglomération Bayonne-Anglet-Biarritz)

- 309 200 habitants en 2017 (+ 0,9 % par an depuis 2012)
- 12 % de logements sociaux. PRU des Hauts de Bayonne 2008-2013

### Un projet de requalification patrimoniale au service d'une stratégie de diversification sociale

Le projet des Hauts-de-Bayonne inscrit dans le PNRU se caractérise par l'absence de démolitions et le parti pris de **centrer les interventions sur une grande barre d'immeubles**, emblématique du quartier (1103 logements sur les 3 600 des Hauts de Bayonne) et d'une époque de construction : les résidences Breuer, classées au patrimoine architectural du <sup>xx</sup>e siècle.

La **stratégie de diversification de l'occupation sociale de cette résidence** repose sur le changement d'usage de quelques logements (location d'un logement à une troupe de théâtre, aménagement de locaux commerciaux en pied d'immeuble...) et surtout sur la **définition d'objectifs d'attributions à des publics cibles** : 50 % des attributions à des familles avec des ressources supérieures à 1,5 SMIC et issus des revenus du travail.

L'ambition d'attirer de nouveaux profils de ménages a orienté le projet de requalification patrimoniale qui intègre des travaux de restructuration de logements (création de grands plateaux, réaménagement des celliers, etc.), des travaux de revalorisation patrimoniale (traitement des halls) et d'aménagements

visant à améliorer la qualité de vie des résidents (nouveaux ascenseurs, box deux roues, etc.). Le projet prévoyait par ailleurs un volant de travaux à la carte pour les ménages entrants « à profil » : cinq options d'aménagement pour un montant de 2 000 € environ.

### Des objectifs d'attribution portés par les acteurs

La charte partenariale d'attributions et de peuplement, pilotée par l'EPCI dans le cadre de sa politique de l'habitat, précise **les objectifs d'attributions, les conditions de mise en œuvre et les engagements des différents acteurs**.

Une dérogation a par ailleurs été octroyée au bailleur l'autorisant à ne présenter qu'un candidat en CAL.

Après quelques années, à la demande d'une association de locataires qui craignait l'exclusion des ménages à faibles revenus, la cible s'est élargie à des « publics approchants » (revenus inférieurs à 1,5 SMIC) pour pouvoir accueillir des salariés modestes, correspondant à la réalité de l'emploi dans le territoire.

**En 2020, les objectifs et la dérogation sont toujours d'actualité, rappelés dans les accords collectifs départementaux.** Le peuplement de la résidence est suivi par le bailleur mais ne fait plus l'objet de rencontres partenariales.

Outre les objectifs d'attribution aux publics cibles, d'autres leviers de diversification de l'occupation sociale ont été envisagés. Si certains n'ont pu voir le jour, d'autres se sont concrétisés, comme le **projet de colocations qui fonctionne toujours avec le foyer de jeunes travailleurs (10 logements)**.

## CA du Pays basque suite

### Quels résultats ?

	2008 à 2013	2014 à 2020
Nombre d'attributions	410	620
Publics cibles	311 75 %	230 38 %
Publics approchants	/	341 57 %

De 2014 à 2020, la part de personnes isolées est passée de 48 % à 30 %.

De l'avis du bailleur, **la stratégie a permis d'inverser le processus de paupérisation de la résidence Breuer**. Si l'évolution des publics cibles a infléchi la tendance et limité les effets de la commercialisation menée sur la durée du PRU, la **poursuite de la politique d'attribution dans la durée** garantit l'équilibre social de la résidence.

Celle-ci est aujourd'hui moins stigmatisée, dans un environnement qui s'est par ailleurs fortement urbanisé. Les problématiques de fonctionnement qui perdurent sont liées à la densité de l'habitat.

### Une démarche de commercialisation spécifique

Le bailleur et ses partenaires se sont fortement mobilisés pour « donner envie de venir dans le quartier ». Au moment du projet et des premières mises en location, une plaquette de communication élaborée par la collectivité et valorisant le quartier

a été largement diffusée. Les offres étaient mises en ligne sur le site de l'organisme ; elles sont désormais publiées aussi sur Bienvéo et leboncoin.fr.

Le bailleur avait par ailleurs assoupli ses critères d'attribution en acceptant de louer des T3 à des couples pour faciliter l'atteinte des objectifs.

Une personne dédiée à la commercialisation des logements a été recrutée pour accompagner les prospects en leur proposant la visite d'un appartement témoin aménagé avant la visite de leur futur logement (initialement avec l'option de travaux à la carte). L'appartement témoin n'existe plus désormais, mais le candidat visite toujours le logement avant la CAL, ce qui n'est pas le cas pour les autres résidences du bailleur.





Agence Nationale  
pour la Rénovation  
Urbaine

[www.anru.fr](http://www.anru.fr)



ActionLogement 



 BANQUE des TERRITOIRES 